



**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 démolition et
reconstruction de logements situé avenue de la
République à Épinay-sur-Seine (93)**

N° APJIF-2023-052
du 04/10/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de démolition et reconstruction de logements situé avenue de la République à Épinay-sur-Seine, porté par IN'LI, et son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Ce projet prévoit la démolition de plusieurs bâtiments existants de manière à en permettre la construction de quatre nouveaux abritant 222 logements et développant un total de 14 898 m² de surface de plancher, soit une création de 126 logements supplémentaires par rapport à l'existant.

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

- les pollutions sonores, vibratoires et atmosphériques liées aux infrastructures de transport terrestre ;
- le risque d'inondation par remontée de nappe ;
- la biodiversité ;
- le changement climatique (atténuation et adaptation).

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- reconsidérer l'implantation et la configuration du projet ou, à défaut, définir des mesures d'évitement et de réduction renforcées au regard des niveaux de bruit et de pollution atmosphériques auxquels le site est soumis ;
- définir des mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des riverains aux nuisances liées à la phase chantier du projet, assorties d'un dispositif de suivi de ces nuisances et de leur perception par les populations ;
- démontrer l'absence d'alternative à la destruction des milieux naturels existants, ainsi que le maintien voire le gain de fonctionnalité écologique lié aux mesures de restauration envisagées et l'absence d'impact résiduel du projet sur les espèces protégées ;
- compléter l'étude d'impact par un bilan carbone de l'ensemble des composantes du projet, notamment les démolitions ;
- présenter un résumé non technique de l'étude d'impact plus synthétique et plus accessible à un large public.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés est en page 5. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis en application de l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	7
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	7
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	8
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	8
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	9
3.1. Impact sanitaire.....	9
3.2. Risque d'inondation par remontée de nappe.....	12
3.3. Biodiversité.....	13
3.4. Changement climatique (atténuation et adaptation).....	14
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	15
ANNEXE.....	16
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	17

Préambule

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

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

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune d'Épinay-sur-Seine pour rendre un avis sur le projet de démolition et reconstruction de logements situé avenue de la République à Épinay-sur-Seine, porté par la société IN'LI, et sur son étude d'impact (non datée) transmise dans le cadre de la procédure de permis de construire.

Le projet a été soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°a) du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n°DRIEAT-SCDD-2022-143 du 29 juin 2023.

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 4 août 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 22 août 2023. Sa réponse du 14 septembre 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 4 octobre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de démolition et reconstruction de logements situé avenue de la République à Épinay-sur-Seine (93).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Noël JOUTEUR, 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.

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).

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.

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

EQRS	Évaluation quantitative des risques sanitaire
ICU	Îlots de chaleur urbains
LAeq	Level A équivalent : niveau de bruit équivalent en pondération A
Lden	Level day-evening-night : niveau de bruit moyen pondéré sur 24h
Ln	Level night : niveau de bruit moyen nocturne
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PEB	Plan d'exposition au bruit
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
SDP	Surface de plancher
VMC	Ventilation mécanique contrôlée

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet concerne un projet de démolition et reconstruction de logements situé au 160 avenue de la République, dans le sud de la commune d'Épinay-sur-Seine, à proximité de la station Blumenthal de la ligne 8 du tramway, en bordure de voie ferrée (cf. Illustration 1).

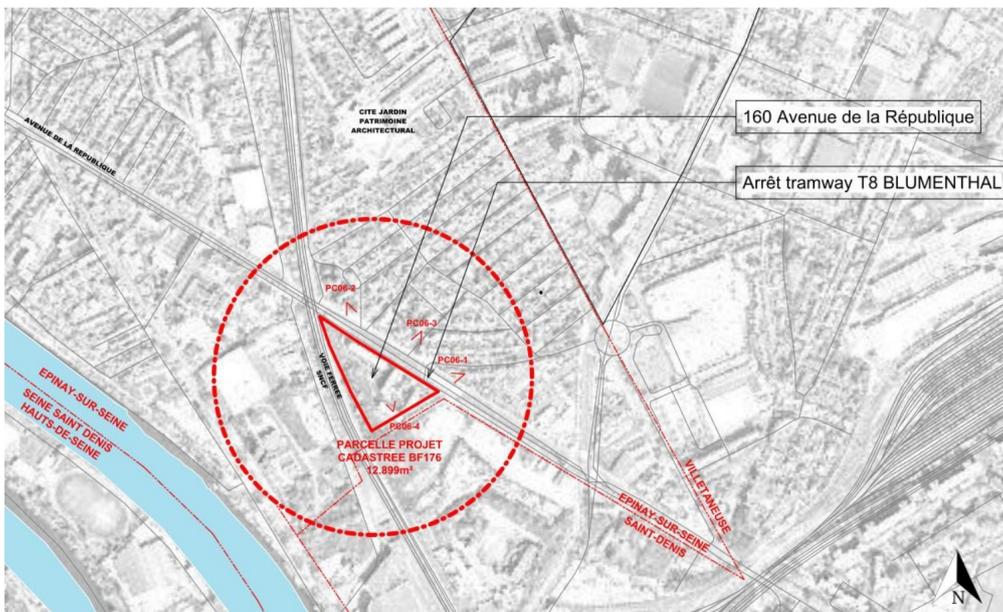


Illustration 1: Emprise du projet au sein de la commune d'Épinay-sur-Seine (93) - source : étude d'impact, p.10



Illustration 2: État des bâtiments du site : en rouge à démolir, en jaune à conserver (source : EI, p. 14)

Le projet prévoit la démolition de trois bâtiments existants (immeubles en R+3 et R+4, un pavillon gardien, des boxes et places de parking), un quatrième bâtiment (le « bâtiment B ») étant conservé et faisant l'objet de travaux de résidentialisation (cf. Illustration 2).

Quatre nouveaux bâtiments seront construits, abritant 222 logements et développant un total de 14 898 m² de surface de plancher, soit une création de 126 logements supplémentaires par rapport à l'existant (Étude d'impact, p. 20). Le plan masse prévisionnel du projet est présenté en Illustration 3 ci-après. Une voie nouvelle sera également créée au sein de l'îlot, et permettra l'accès piéton aux bâtiments. Un parking en sous-sol, d'une capacité de 210 places automobiles et dont l'accès se fera par la pointe nord-ouest de l'îlot est également prévu. S'y ajouteront 12 places en surface le long de la voie nouvelle. Le projet totalise donc 222 places de stationnement automobile, contre 130 actuellement (soit une par logement).

Le projet comprend également onze locaux de stationnement vélos répartis à proximité des différents halls des nouveaux bâti-

ments, en rez-de-chaussée, pour une surface totale d'environ 550 m², auxquels s'ajoutent quatre locaux en sous-sol représentant environ 350 m² (soit au total environ 450 places).

Le calendrier de réalisation du projet, estimé sur la base d'une durée prévisionnelle des travaux d'environ 53 mois, prévoit deux phases : entre le premier trimestre 2024 et le premier trimestre 2026 pour la création de 76 logements sur la partie est (bâtiments A et C), puis jusqu'à fin 2028 pour le reste de l'emprise (146 logements à créer, bâtiments C, D et E).



Illustration 3: Plan guide des nouveaux bâtiments, détaillant le nombre et la typologie des logements (Étude d'impact, p. 21)

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

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet, mais précise que deux réunions d'informations à destination des habitants actuels du site se sont tenues en 2021 et 2022 (Étude d'impact, p. 243).

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les pollutions sonores, vibratoires et atmosphériques liées aux infrastructures de transport terrestre ;
- le risque d'inondation par remontée de nappe ;
- la biodiversité ;
- le changement climatique (atténuation et adaptation).

2. L'évaluation environnementale

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

La présentation du projet dans le dossier d'étude d'impact est claire, de nombreux visuels depuis différentes perspectives y sont présentés. Chaque développement de l'étude fait l'objet d'une synthèse en facilitant la lecture.

Le dossier comprend de nombreuses études techniques (notamment acoustique, vibratoire, faune-flore, ressources, énergie renouvelable, déplacement...), qui ont été menées pour alimenter l'étude d'impact, chacune faisant l'objet de conclusions ou d'une synthèse. Certaines thématiques, notamment les risques géotechniques, n'ont cependant pas fait l'objet d'études approfondies ou celles-ci sont prévues à un stade ultérieur, ce qui n'a pas permis de définir des mesures d'évitement-réduction et compensation à ce stade. Les mesures d'évitement, réduction et compensation du projet sont globalement peu documentées : leur bénéfice quantitatif et qualitatif devrait être davantage démontré.

L'étude d'impact est accompagné d'un résumé non technique trop détaillé et donc trop long (106 pages sur une étude d'impact de 457 pages), ce qui rend ce document peu accessible à un public non initié.

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter un résumé non technique de l'étude d'impact plus synthétique et permettant à un large public d'appréhender plus facilement les grandes caractéristiques et les principaux enjeux du projet, ainsi que les incidences potentielles du projet, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées et la démarche d'évaluation environnementale ayant conduit à les identifier.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'articulation du projet avec les documents de planification existants n'est pas présentée. Seul est évoqué le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune, en particulier son orientation d'aménagement et de programmation (OAP) paysagère concernant le secteur de la Briche, au sud-est du secteur du projet qui, bien qu'en dehors de son périmètre, est présenté comme en prolongeant les intentions. L'ancien PLU d'Épinay-sur-Seine est également mentionné, au regard du secteur d'entrée de ville qu'il identifiait à proximité immédiate du site du projet.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation de l'articulation du projet avec les documents de planification en vigueur, notamment le plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine-Commune.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Une partie de l'étude d'impact est dédiée à la présentation des raisons ayant conduit au choix de ce projet (p. 447 et suivantes). La justification de l'existence du projet s'appuie sur une volonté de densification et d'adaptation aux besoins de l'habitat, de désenclavement du site par un nouveau maillage viaire et de développement de la trame verte et paysagère. Compte tenu de la forte exposition du secteur du projet à des risques sanitaires liés aux pollutions sonores et atmosphériques, l'Autorité environnementale estime que des solutions alternatives de requalification du quartier permettant d'améliorer la situation existante à cet égard en évitant l'augmentation de la population exposée devraient être présentées et comparées au regard de leurs impacts sur l'environnement et la santé humaine.

En outre, aucune alternative aux choix architecturaux n'est présentée, alors même que l'orientation du bâti et les choix en matière de façade (loggias, etc..) peuvent avoir un impact important sur la réduction des impacts sanitaires pour les projets implantés dans des secteurs exposés à de fortes pollutions.

(3) L'Autorité environnementale recommande :

- de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet permettant de requalifier le quartier en y évitant l'augmentation de la population exposée aux pollutions sonores et atmosphériques ;
- à défaut, de réduire sensiblement, selon des modalités constructives et d'aménagement adaptées, les incidences potentielles du projet en termes d'exposition des populations à ces pollutions.

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

3.1. Impact sanitaire

■ Bruit

Le site du projet est soumis au bruit du transport routier (route départementale (RD)291 - avenue de la République - et RD23), ferroviaire (voie ferrée du RER C et du transilien H jouxtant la parcelle) et aérien (zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de Paris - Charles de Gaulle).

Les cartes stratégiques de bruit arrêtées pour cette zone, et agrégées par Bruitparif pour les différentes infrastructures de transports, démontrent que le site est exposé à des niveaux sonores élevés, supérieurs à 70 dB L_{den} en moyenne sur 24h (cf. Illustration 4), et supérieurs à 65 dB L_{night} en période nocturne. Ces niveaux sonores, qui résultent du cumul de plusieurs sources, sont importants. Une campagne de mesure de bruit en quatre points de mesures a été réalisée et est brièvement présentée dans l'étude d'impact. Les résultats, exprimés en indicateur LAeq² et en indicateurs percentiles³ confirment que les niveaux de bruit mesurés sont élevés particulièrement en bordure de l'axe ferroviaire, et que s'ajoute au bruit généré par les infrastructures de transport celui de certaines activités voisines du quartier (garage, déchetterie...). Les niveaux de bruit résiduels ainsi mesurés atteignent 66 dB(A) LAeq dans la pointe nord-ouest du secteur. L'Autorité environnementale relève que l'étude acoustique aurait pu utilement investiguer d'autres indicateurs acoustiques pouvant être interprétés au regard des impacts sanitaires (L_{den} et L_{night}) et de la gêne provoquée par la ligne ferroviaire (indicateurs événementiels : L_{amax} , et NA).

Le projet est donc de nature à augmenter la population soumise à des niveaux de bruit élevés ayant un impact sur la santé, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) ayant fixé à 53dB L_{den} pour le bruit routier et 54 dB L_{den} pour le bruit ferroviaire les niveaux de bruit moyens à partir desquels un impact néfaste sur la santé humaine est démontré.

Des modélisations de l'exposition des futurs bâtiments au bruit ont été réalisées en indicateur LAeq. Elles mettent en évidence des niveaux sonores particulièrement élevés pour les façades donnant sur l'avenue de la République et sur la voie ferrée, ces niveaux pouvant atteindre ponctuellement 75dB(A) de jour et 71 dB(A) de nuit, d'après les schémas présentés p. 374 à 380 (Illustration 6).

2 Niveau moyen de bruit constant qui aurait été produite avec la même énergie que le bruit mesuré

3 Niveau de bruit dépassé plus de x % du temps

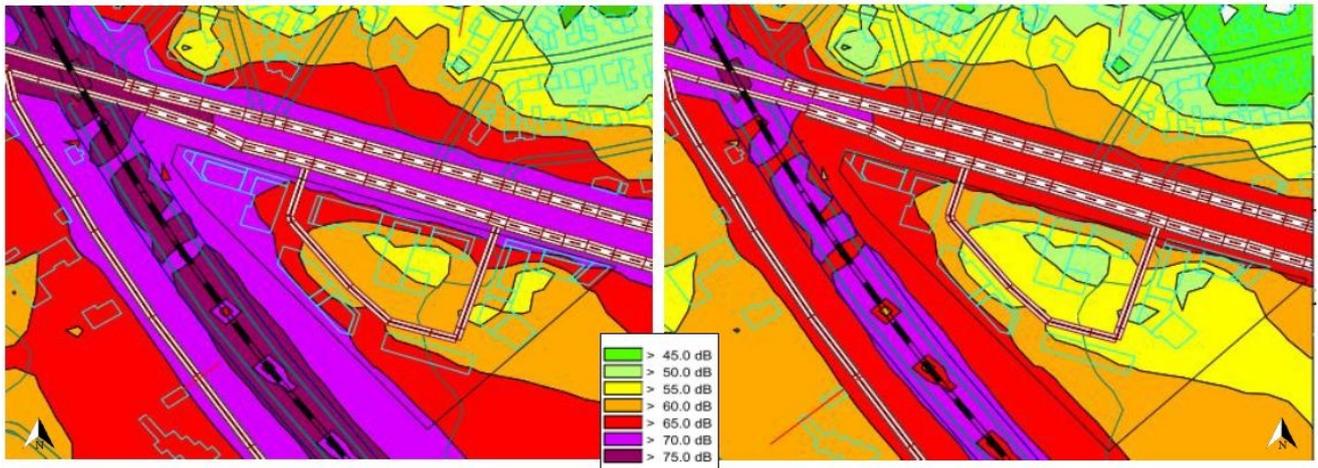


Illustration 4 : Niveaux sonores modélisés à l'état projeté (LAeq) en période diurne (à gauche) et nocturne (à droite) (source : étude d'impact, p. 375)

Malgré ces niveaux sonores particulièrement importants, les seules mesures dites d'évitement des impacts présentées par le maître d'ouvrage (p. 382) se rapportent aux mesures réglementaires d'isolation des bâtiments, intérieures et extérieures, ce qui ne permettra pas aux habitants et usagers du site de vivre dans un environnement sonore sain lorsque les fenêtres de leurs logements seront ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs. La qualification par le maître d'ouvrage de « faible » de l'impact résiduel après mise en œuvre de ces mesures nécessite donc, pour l'Autorité environnementale, d'être revue et, à défaut d'une reconsidération de l'ensemble du projet en faveur de solutions alternatives de moindre impact, des mesures d'évitement et de réduction complémentaires doivent être envisagées.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- reconsidérer l'implantation du projet ou, à défaut, de définir des mesures d'évitement et de réduction complémentaires permettant une exposition des populations à des niveaux de bruit respectant les valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs ;
- démontrer que l'ensemble des mesures ainsi définies permettront de réduire les impacts du bruit pour les habitants et usagers du site.

S'agissant des vibrations induites par la voie ferrée, une campagne de mesure des impacts vibratoires a été réalisée et conclut que l'ensemble des mesures situées à l'endroit des futurs bâtiments respecteront le seuil de perception tactile admis par la norme ISO 2631-2. À l'inverse, pour plusieurs points de mesure, les niveaux de bruit rayonnés⁴ observés dépassent les niveaux maximaux prévus par la norme, de manière particulièrement importante pour le bâtiment existant situé au plus près des voies ferrées.

D'après le dossier « seul un léger grondement pourrait se faire ressentir à l'intérieur du bâtiment sans pour autant constituer un inconfort » (Étude d'impact, p. 198), ce qui n'est aucunement étayé. Aucune mesure de réduction des impacts vibratoires n'est donc prévue (Étude d'impact p. 384).

(5) L'Autorité environnementale recommande de mettre en œuvre des dispositions constructives permettant de limiter l'impact des vibrations induites par la voie ferrée située en bordure du site d'implantation du projet et de démontrer que leur impact résiduel sera ensuite effectivement faible.

4 Bruit induit par les vibrations de la structure

■ Pollutions atmosphériques

L'étude d'impact présente des données régionales et locales relatives à la qualité de l'air. Les cartes Airparif de modélisation des polluants atmosphériques sont présentées et montrent des dépassements des valeurs cibles OMS pour le dioxyde d'azote, les PM₁₀ et les PM_{2,5}. Une campagne de mesure de 21 jours a été réalisée en avril 2023 par le maître d'ouvrage en six points de mesure, et conclut à une absence de dépassements des valeurs guides de l'OMS pour les PM₁₀, mais à huit jours de dépassement pour les PM_{2,5}. S'agissant du dioxyde d'azote, les valeurs guides de l'OMS sont dépassées pour tous les points de mesures sur toute la durée de la campagne, particulièrement en ce qui concerne les points situés en bordure de l'avenue de la République et de la route nationale (RN)328⁵ (Étude d'impact, p. 104 ; cf Illustration 7).

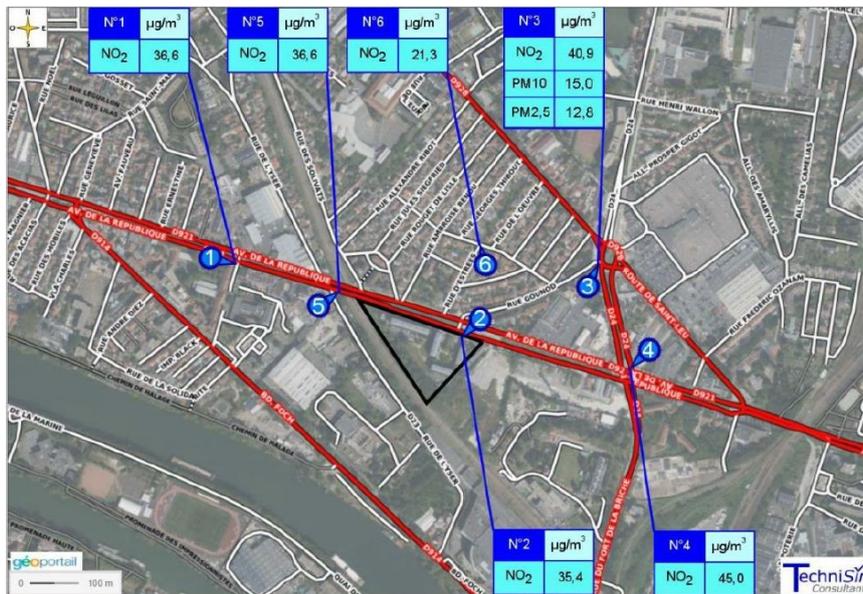


Illustration 5 : Points et résultats de la mesure des teneurs NO₂, PM₁₀ et PM_{2,5} (source : étude d'impact, p. 105)

L'Autorité environnementale relève que, sur les six points de mesure, cinq ont été implantés en-dehors du périmètre du projet, le long des principaux axes du secteur d'étude, et un seul (le point 2) en limite de ce périmètre, le long de l'avenue de la République. En outre, les six points ont mesuré les teneurs en dioxyde d'azote mais un seul (le point 3) a mesuré également les concentrations en PM₁₀ et PM_{2,5}. Ces choix méthodologiques devraient être expliqués, pour justifier de la représentativité et du caractère suffisant des mesures réalisées.

Une modélisation des impacts du projet sur les concentrations de polluants atmosphériques à l'horizon 2027, prenant en compte les augmentations de trafic liées à l'augmentation des populations, a été réalisée. L'augmentation moyenne des pollutions est évaluée à +0,3 % en situation avec projet par rapport à la situation dite « au fil de l'eau »⁶ (ou scénario de référence).

Ainsi, les dépassements des valeurs guides de l'OMS se maintiennent dans le temps : du fait de l'augmentation des populations sur le site, le projet est de nature à exposer une population plus nombreuse à des niveaux de pollutions atmosphériques néfastes pour la santé. Pourtant, une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été réalisée et conclut à l'absence « d'effets critiques et de risques inacceptables induits par l'exposition des futurs usagers aux pollutions atmosphériques ».

Des mesures de réduction des impacts de cette exposition des populations à une qualité de l'air dégradée sont listées et s'appuient sur le retrait des bâtiments par rapport aux sources de pollutions (50 m entre le nouveau bâtiment E et la RD921), l'orientation et l'adaptation des formes du bâti (favorisant la dispersion des polluants

5 La valeur moyenne maximale de concentration en dioxyde d'azote mesurée est de 45 µg/m³, la valeur guide OMS est fixée à 10 µg/m³.

6 Scénario au fil de l'eau : projections sans réalisation du projet avec un maintien de l'occupation existante.

et préservant le cœur d'îlot), la mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) et de prises d'air éloignées des sources de pollution. L'efficacité de ces mesures sur la qualité de l'air au sein des logements et à l'extérieur n'est pas démontrée et, pour l'Autorité environnementale, les modalités précises de la campagne de mesures annoncée (p. 418) « pour évaluer l'impact des nouvelles constructions sur la qualité de l'air » une fois le projet réalisé nécessitent d'être présentées (il en va d'ailleurs de même pour celle concernant « l'impact des nuisances sonores sur la santé des habitants », p. 423).

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- démontrer l'efficacité des mesures de réduction des impacts de la pollution atmosphérique ;
- présenter les modalités des campagnes de mesure des pollutions (atmosphériques et sonores) auxquelles seront exposées les populations une fois le projet réalisé et définir des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.

■ Phase chantier

Tout au long de la période de démolition/reconstruction, qui sera réalisée en deux phases d'une durée totale de quatre ans, des logements resteront occupés sur la parcelle (p. 241 et suivantes). Certains des habitants seront relogés hors site, et d'autres au sein du site (neuf logements). Le bâtiment B restera occupé en continu. Des mesures liées à la réduction des émissions de polluants atmosphériques sont prévues (p. 259 et suivantes) et concernent à la fois des mesures techniques (choix du matériel, usage de goulottes pour le transfert des gravats, bâchage des camions...) et comportementales (consignes aux professionnels). L'étude n'évalue pas les niveaux de concentrations de polluants induits par les travaux et subis par les habitants.

S'agissant du bruit de chantier, pourtant particulièrement manifeste compte-tenu des engins utilisés, des mesures relatives au choix de ceux-ci et à la réalisation simultanée des actions bruyantes sont prévues. La mise en place provisoire d'écrans de bruit est évoquée sans qu'il soit précisé pour quelles actions ils pourraient être employés et quels seraient les gains attendus. Pour l'Autorité environnementale, les mesures de réduction présentées ne sont clairement pas à la hauteur des enjeux forts liés à la phase chantier compte tenu de sa durée et du maintien d'une partie des habitants sur site.

(7) L'Autorité environnementale recommande :

- de réexaminer le choix du maintien sur site d'habitants pendant toute ou partie de la phase chantier et d'interdire tous travaux la nuit et le week-end afin de privilégier au maximum l'évitement de l'exposition des populations aux nuisances générées par les travaux ;
- d'établir et présenter dans le dossier d'étude d'impact un plan d'action de gestion du bruit et de la pollution atmosphérique en phase chantier, assorti d'un dispositif de suivi en continu des niveaux sonores et de concentration de polluants ainsi que de mesures correctrices à mettre en place en cas de dépassement des valeurs admissibles ;
- de mettre en place un dispositif de recueil et de traitement efficace des observations des riverains sur les nuisances subies.

3.2. Risque d'inondation par remontée de nappe

L'emprise du projet se situe en dehors des zones inondables par crue de la Seine, mais dans une zone à « sensibilité très élevée de remontée de nappe affleurante » (Étude d'impact p. 73). Des piézomètres ont été installés afin de déterminer la profondeur de la nappe. Il en ressort que le plus haut niveau d'eau a été identifié à 6,2 m du sol au niveau de la pointe nord-ouest de la parcelle.

L'étude d'impact précise (p. 250) que des drainages et pompages pourraient être nécessaires en phase chantier, sans qu'un plan d'action ne semble avoir été défini. Pour la phase d'exploitation, aucune mesure n'a, à ce stade, été définie. Le dossier précise « qu'un cuvelage des sous-sols ne devrait pas être nécessaire » et que des mesures seront définies lors de missions géotechniques ultérieures.

L'Autorité environnementale relève en conséquence que l'étude d'impact n'apporte aucun élément permettant de démontrer que le projet sera résilient vis-à-vis du risque d'inondation par remontée de nappe, puisqu'elle renvoie à des études à réaliser ultérieurement. L'étude d'impact étant présentée dans le cadre du permis de construire du projet, le renvoi à des études ultérieures n'apparaît pas compatible avec la nécessité d'édicter les mesures à respecter et d'assurer leur suivi.

(8) L'Autorité environnementale recommande au pétitionnaire de mener rapidement à bien les études géotechniques permettant de définir les mesures constructives et de gestion des eaux pour garantir l'absence de risques d'inondation liées aux remontées de nappe et d'actualiser l'étude d'impact avec ces éléments.

3.3. Biodiversité

Un diagnostic faune-flore, dont les résultats sont présentés p. 127 et suivantes de l'étude d'impact, a été réalisé. Il démontre un habitat principalement indigène et une flore peu diversifiée, ne présentant pas d'intérêt écologique majeur.

Le site abrite en revanche de nombreuses espèces d'oiseaux (24 au sein du périmètre d'étude) dont 15 sont protégées et sept présentent des enjeux de conservation à l'échelle du territoire national. Elles ont principalement été observées au sein de la bande végétale longeant la voie ferrée. Deux espèces (l'Accenteur mouchet et le Verdier d'Europe) sont, d'après le dossier, « *probablement nicheuses* » au sein du périmètre d'étude. Par ailleurs, une espèce de chauve-souris, la Pipistrelle commune, et un reptile, le Lézard des murailles, deux espèces protégées, ont été observées au sein du site sans toutefois que des zones favorables à leur reproduction n'y soient identifiées. Les enjeux relatifs à la faune concernent principalement l'avifaune repérée dans la végétation située entre la voie ferrée et les bâtiments, sur laquelle le projet pourrait avoir des impacts en période de nidification.

Le projet conduit à la destruction de 5 483 m² d'habitats naturels et de 18 arbres. Ces habitats sont d'après le dossier « potentiellement utilisés » par des espèces protégées ou à enjeux. Malgré cela, l'étude qualifie l'impact du projet sur la faune de « faible ». Une cartographie des secteurs maintenus est présentée (p. 268), qui représentent au total 570 m² à l'échelle de la parcelle. La restauration de 4 100 m² d'habitats ouverts herbacés (pelouses urbaines), de 707 m² de végétation arbustive et arborée et la plantation de 85 arbres sont présentées comme des mesures de réduction des impacts. D'autres mesures classiques de réduction des impacts (calendrier de travaux en dehors des périodes de nidification, positionnement de gîtes et nichoirs) sont également exposées.

Pour l'Autorité environnementale, il importe que soit réexaminé ou, à défaut, davantage justifié le choix de privilégier la création de nouveaux éléments naturels au maintien et à la valorisation des milieux existants, compte tenu de ses impacts sur les habitats et la biodiversité, y compris celle des sols et du temps nécessaire à la restauration des fonctions écologiques des milieux. Il est également nécessaire de démontrer que les mesures de « restauration » ainsi prévues seront de nature à générer un maintien effectif, voire un gain de fonctionnalité écologique par rapport aux milieux détruits, notamment au regard des espèces qu'ils abritent. S'agissant des espèces protégées et de leurs habitats, cette démonstration devra prouver qu'aucune incidence sur leur intégrité et leur pérennité ne découlera de la réalisation du projet, sauf à ce qu'il soit exigé la mise en œuvre de compensations définies et encadrées par une dérogation à l'interdiction de destruction de spécimens d'espèces protégées ou de leurs habitats.

En effet, elle rappelle que tout risque de destruction ou d'altération d'espèces protégées ou de leurs habitats nécessite d'être justifié au regard de l'absence de toute solution alternative d'évitement et de réduction. Dans le cas présent, les mesures d'évitement et de réduction proposées ne permettent pas d'affirmer que le risque de destruction d'individus ou d'habitats relevant d'espèces protégées est nul. Dès lors qu'il existe un risque de mortalité caractérisé d'individus d'espèces protégées, le projet ne peut être autorisé que sous condition de dépôt et d'obtention d'une demande de dérogation.

(9) L'Autorité environnementale recommande :

- de réexaminer ou, à défaut, mieux justifier le choix de ne pas maintenir davantage les milieux naturels existants dans le cadre du projet, compte tenu de ses impacts sur les habitats et la biodiversité, y compris celle des sols ;
- de démontrer que les mesures de « restauration » des milieux naturels seront de nature à générer un maintien, voire un gain de fonctionnalité écologique par rapport aux milieux détruits, notamment au regard des espèces qu'ils abritent ;
- de démontrer l'absence d'impacts résiduels sur les espèces protégées et leurs habitats ou, à défaut, de prévoir les mesures de compensation nécessaires dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées.

3.4. Changement climatique (atténuation et adaptation)

Au titre des ressources et de l'énergie utilisées par le projet, le maître d'ouvrage indique que celui-ci répond à une logique d'éco-conception qui s'appuie sur un diagnostic ressources, joint au dossier, et consiste notamment à privilégier les matériaux recyclés et le réemploi des déchets issus des opérations de déconstruction afin de limiter l'empreinte carbone du projet. Sur le plan des performances énergétiques, il précise que, au vu des conclusions de l'étude du potentiel de production d'énergie à partir de ressources renouvelables réalisée, une solution hybride, pompe à chaleur air-eau et gaz, sera mise en œuvre. D'après le maître d'ouvrage, le projet s'inscrit dans une démarche de certification NF Habitat HQE visant le « niveau Excellent 7 étoiles », mais l'Autorité environnementale rappelle que le bon aboutissement d'une telle démarche n'est aucunement garanti.

L'étude d'impact présente les résultats d'une analyse du cycle de vie se rapportant à la production, à la construction, à l'utilisation et à la fin de vie des futures constructions (bâtiments A, C, D et E), qui évaluent le volume total d'émissions de gaz à effet de serre pour cette composante du projet à 2,9 tonnes équivalent CO₂ (p. 255). Toutefois, il n'est pas proposé de quantification des émissions carbone globales, incluant en particulier celle des démolitions, le maître d'ouvrage estimant qu'une telle quantification appelle « un nombre important de données » et « qu'il n'est pas possible, au niveau actuel de l'étude d'impact, de les quantifier » (même page). Pour l'Autorité environnementale, l'absence de toute évaluation de l'empreinte carbone et, plus généralement, de l'empreinte « ressources » du choix retenu de déconstruire la plupart des bâtiments existants n'est pas acceptable. Elle relève par ailleurs que les effets attendus des mesures de réduction envisagées de l'impact carbone du projet ne sont pas évalués.

En ce qui concerne le phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU), l'étude d'impact fait état d'un indice qualifié de « moyen » sur le secteur du projet à l'état initial. Elle présente les résultats d'une étude annexée au dossier permettant notamment de mesurer le coefficient régulo-thermique surfacique (RTS) de l'emprise du projet une fois réalisé (qui est estimé à 0,59)⁷. L'Autorité environnementale souligne l'intérêt d'une telle étude, dont les résultats prennent en compte notamment les aménagements paysagers (végétalisation) et l'augmentation des surfaces non imperméabilisées de l'emprise du projet. Toutefois, le coefficient RTS calculé à l'état projeté gagnerait à être comparé avec celui de cette emprise à l'état initial. En outre, un suivi de l'effectivité et de l'efficacité attendue des mesures prises en faveur de cette réduction de l'effet d'ICU devrait être mis en place, conformément à la conclusion de l'étude ICU.

(10) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact :

- par une évaluation de l'empreinte « ressources » et carbone de l'ensemble des composantes du projet et en particulier des démolitions ;
- par un dispositif de suivi des effets attendus du projet en matière de réduction du phénomène d'îlots de chaleur urbains.

⁷ Ce coefficient exprime la capacité des revêtements à réguler les températures par évapotranspiration et/ou à limiter l'effet de chaleur urbain par ses propriétés radiatives (albédo). Il est considéré qu'à partir d'un seuil de 0,5, un projet permet de contribuer à limiter les effets d'ICU.

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 4 octobre 2023

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter un résumé non technique de l'étude d'impact plus synthétique et permettant à un large public d'appréhender plus facilement les grandes caractéristiques et les principaux enjeux du projet, ainsi que les incidences potentielles du projet, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées et la démarche d'évaluation environnementale ayant conduit à les identifier.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation de l'articulation du projet avec les documents de planification en vigueur, notamment le plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine-Commune.....8
- (3) L'Autorité environnementale recommande : - de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet permettant de requalifier le quartier en y évitant l'augmentation de la population exposée aux pollutions sonores et atmosphériques ; - à défaut, de réduire sensiblement, selon des modalités constructives et d'aménagement adaptées, les incidences potentielles du projet en termes d'exposition des populations à ces pollutions.....9
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer l'implantation du projet ou, à défaut, de définir des mesures d'évitement et de réduction complémentaires permettant une exposition des populations à des niveaux de bruit respectant les valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs ; - démontrer que l'ensemble des mesures ainsi définies permettront de réduire les impacts du bruit pour les habitants et usagers du site.....10
- (5) L'Autorité environnementale recommande de mettre en œuvre des dispositions constructives permettant de limiter l'impact des vibrations induites par la voie ferrée située en bordure du site d'implantation du projet et de démontrer que leur impact résiduel sera ensuite effectivement faible.....10
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - démontrer l'efficacité des mesures de réduction des impacts de la pollution atmosphérique ; - présenter les modalités des campagnes de mesure des pollutions (atmosphériques et sonores) auxquelles seront exposées les populations une fois le projet réalisé et définir des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.....12
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - de réexaminer le choix du maintien sur site d'habitants pendant toute ou partie de la phase chantier et d'interdire tous travaux la nuit et le week-end afin de privilégier au maximum l'évitement de l'exposition des populations aux nuisances générées par les travaux ; - d'établir et présenter dans le dossier d'étude d'impact un plan d'action de gestion du bruit et de la pollution atmosphérique en phase chantier, assorti d'un dispositif de suivi en continu des niveaux sonores et de concentration de polluants ainsi que de mesures correctrices à mettre en place en cas de dépassement des valeurs admissibles ; - de mettre en place un dispositif de recueil et de traitement efficace des observations des riverains sur les nuisances subies.12

(8) L'Autorité environnementale recommande au pétitionnaire de mener rapidement à bien les études géotechniques permettant de définir les mesures constructives et de gestion des eaux pour garantir l'absence de risques d'inondation liées aux remontées de nappe et d'actualiser l'étude d'impact avec ces éléments.....13

(9) L'Autorité environnementale recommande : - de réexaminer ou, à défaut, mieux justifier le choix de ne pas maintenir davantage les milieux naturels existants dans le cadre du projet, compte tenu de ses impacts sur les habitats et la biodiversité, y compris celle des sols ; - de démontrer que les mesures de « restauration » des milieux naturels seront de nature à générer un maintien, voire un gain de fonctionnalité écologique par rapport aux milieux détruits, notamment au regard des espèces qu'ils abritent ; - de démontrer l'absence d'impacts résiduels sur les espèces protégées et leurs habitats ou, à défaut, de prévoir les mesures de compensation nécessaires dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées.....14

(10) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact : - par une évaluation de l'empreinte « ressources » et carbone de l'ensemble des composantes du projet et en particulier des démolitions ; - par un dispositif de suivi des effets attendus du projet en matière de réduction du phénomène d'îlots de chaleur urbains.....14