



**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 d'un ensemble immobilier mixte
îlot Parmentier à Bagnolet (93)**

N° APJIF-2023-069
du 27/12/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet d'un ensemble immobilier mixte îlot Parmentier (32-50 rue Parmentier), situé à Bagnole (Seine-Saint-Denis), porté par Nexity IR Programmes Grand Paris, et son étude d'impact, datée du mois d'octobre 2023. Il est émis dans le cadre d'une demande de permis de construire associée à une demande de permis de démolir. La demande de permis de construire déposée en décembre 2022 a été refusée pour incomplétude.

Le projet s'implante sur une parcelle de 5 233 m², occupée par un bâtiment désaffecté construit dans les années 1980 par France Telecom, inoccupé depuis 2003, dont le dossier affirme qu'elle est artificialisée à 90 %, ce qui ne ressort pas des illustrations. Il se situe au sein du quartier pavillonnaire de la Dhuis, à proximité immédiate du boulevard périphérique parisien. Il consiste en la construction d'un bâtiment R+8 d'une surface de plancher de 14 512 m² reposant sur deux niveaux de sous-sol (96 places de stationnement automobile). Il comprend des espaces de co-living (9 522 m² - 300 logements), une résidence mobilité (4 807 m² - 157 chambres), intermédiaire entre du logement social et de l'hôtellerie, des commerces et de l'artisanat (moins de 200 m²), l'aménagement de stationnements et d'espaces verts (selon les parties du dossier soit 457 m², soit 1 418 m² de pleine terre et des terrasses végétalisées). Le démarrage des travaux est prévu au 2^e trimestre 2024, la livraison des bâtiments fin 2027. Le projet devrait conduire à amener environ 500 nouveaux habitants sur le site. Les données fluctuent sans explication.

Le projet a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2023-104 du 31 mai 2023. Il est situé en zone UA (activité économique) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'établissement public territorial Est Ensemble.

Selon l'Autorité environnementale, les principaux enjeux de ce projet sont :

- la santé humaine : bruit, pollution de l'air et du sol ;
- l'adaptation au changement climatique (eau, îlots de chaleur urbains, consommation d'énergie);
- Le paysage et la biodiversité.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- corriger les nombreuses erreurs de l'étude d'impact et procéder à une comparaison du projet avec l'état initial en termes de fonctionnalité écologique, de surfaces végétalisées et de coefficient de biotope par surface pour mettre en évidence la dégradation induite par le projet et proposer en conséquence des mesures d'évitement, de réduction, voire à défaut de compensation de cette dégradation,
- étayer le choix de démolir la quasi totalité du bâti existant au regard de la consommation énergétique et des incidences en termes de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre,
- reprendre l'analyse des déplacements sans se limiter aux seuls déplacements entre le domicile et le travail qui ne représentent qu'un quart de l'ensemble des déplacements, pour proposer des modalités appropriées de développement des mobilités actives dans le cadre du projet,
- évaluer précisément l'exposition des futurs usagers du site aux pollutions et nuisances du fait notamment de la proximité immédiate du boulevard périphérique parisien et d'une grande artère,
- reprendre l'analyse de la gestion des eaux pluviales en conformité avec le Sdage.

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 l'obligation 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 identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
2. L'évaluation environnementale	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement	10
3.1. La santé humaine : déplacements, bruit, pollution de l'air et des sols.....	10
3.2. L'adaptation au changement climatique.....	14
3.3. Le choix de la démolition.....	17
3.4. Le paysage et la biodiversité.....	17
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale	19
ANNEXE	20
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte	21

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 ville de Bagnolet pour rendre un avis sur le projet d'ensemble immobilier mixte îlot Parmentier, porté par Nexity IR Programmes Grand Paris, situé à Bagnolet (93) et sur son étude d'impact datée d'octobre 2023 dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Le projet d'ensemble immobilier mixte îlot Parmentier est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubriques 39a et 41a) 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-2023-104 du 31 mai 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 27/10/2023. 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 14/11/2023.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 27/12/2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'ensemble immobilier mixte îlot Parmentier à Bagnolet (93).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sylvie BANOUN, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

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

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

ARR	Analyse des risques résiduels
CBS	Coefficient de biotope par surface
EPT	Établissement public territorial
ERC	Séquence « éviter-réduire-compenser »
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
HCT	Hydrocarbures totaux
ICU	Îlot de chaleur urbain
NO₂	Dioxyde d'azote
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

La commune de Bagnolet se situe au nord-est de Paris dans le département de la Seine-Saint-Denis. Elle fait partie de l'établissement public territorial Est Ensemble, qui compte 408 000 habitants. Le site du projet se situe à l'ouest de la commune de Bagnolet, en limite du territoire parisien et du boulevard périphérique, dans un tissu composé principalement d'habitat collectif et comptant l'imposant centre commercial Bel Est ainsi que l'échangeur de l'autoroute A3. Le projet se situe dans le secteur de la porte de Bagnolet qui fait l'objet d'un projet de réaménagement visant à apaiser les liaisons entre Bagnolet et Paris. La commune comprend 35 ha d'espaces verts publics (13,6 % du territoire communal). Plus de 30 % des 360 commerces y sont vacants en 2021 (source : EI p. 67). Le quartier a une densité actuelle selon le dossier de 72,6 logements à l'hectare (EI p. 27).

Le projet, porté par Nexity IR Programmes Grand Paris, se situe sur une parcelle d'une emprise de 5 233 m² environ, très fortement imperméabilisée, sur laquelle se trouve aujourd'hui un bâtiment désaffecté depuis 2003. Il consiste en la construction d'un bâtiment accueillant des espaces de co-living² (300 chambres), une résidence « mobilité » de 157 chambres (intermédiaire entre du logement social et de l'hôtellerie), des commerces et de l'artisanat, l'aménagement de stationnements automobiles et d'espaces verts. Situé aujourd'hui en zone d'activité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), ce secteur ne comprend pas d'habitants.



Illustration 1 : Localisation du projet à proximité d'infrastructure de transport routier (source : EI, RNT, p. 8)



Illustration 2 : Localisation du projet par rapport aux transports en commun (EI, RNT, p. 21)

Le site est localisé au 32-50 rue Parmentier dans le quartier de la Dhuis, que le dossier décrit comme pavillonnaire, à proximité immédiate du boulevard périphérique (vingt mètres) et de l'échangeur de l'autoroute A3 (cf. Illustration 1). Il est desservi par les transports en commun : nombreux bus (gare routière à proximité), ligne 3 du métro porte de Bagnolet accessible en dix minutes à pied (cf. Illustration 2). L'objectif du projet est de

2 Concept venu d'outre-Atlantique, le *coliving* mêle colocation, le service hôtelier et le *coworking* ; il est considéré comme une évolution du principe de la colocation, qui ne se limite plus uniquement aux étudiants. Source Coliving.com. Le dossier indique que le projet se traduit par l'arrivée de 551 nouveaux habitants temporaires (EI p. 226) sans exposer leur répartition.

requalifier ce secteur en l'inscrivant dans le tissu urbain environnant : « la démarche participera à renforcer les liens entre quartiers et à désenclaver les parcelles tout en valorisant les perspectives paysagères. » (p. 4). D'après le dossier, la conception architecturale doit permettre de percevoir le nouveau bâti tel un « monolithe » ou « signal » depuis le boulevard périphérique participant à donner « une image forte et identifiable » en entrée de ville (EI, p. 11).

La parcelle est, selon le dossier, imperméabilisée à 90 % du fait de l'ancien bâtiment France Telecom. Les espaces verts autour du bâtiment constituent une friche urbaine composée en majorité de Lierre grimpant et de Clématite des haies mais accueille quelques arbres — le dossier n'en donne pas le nombre (EI, p. 92) et ne les décrit pas. Le bâtiment existant sera démoli à l'exception de l'extrémité sud (p. 11). La surface de pleine terre est avant projet de 2 100 m² (EI, p. 207), s'y ajoutent 1 254 m² de terrasses végétalisées.



Illustration 3 : Perspective actuelle du site - il est difficile d'y lire qu'il serait artificialisé à 90 %

La programmation prévoit :

- une surface de plancher de 14 512 m² se décomposant en 9 522 m² pour le coliving (300 chambres), 4 807 m² pour la « résidence de mobilité » (157 chambres) et 182,3 m² pour le commerce et l'artisanat ;
- 96 places de stationnement automobile sur deux niveaux de sous-sol conservés et réaménagés, accessibles par une rampe existante ;
- des espaces verts d'une superficie végétalisée en pleine terre de 1 327 m² (d'après la page 13 de l'EI³), représentant un quart de la parcelle.

L'unique bâtiment sera composé de trois ailes dédiées à la résidence de co-living, disposées en gradins allant du R+8 côté boulevard périphérique jusqu'en R+4 côté parc (cf. Illustration 4). La quatrième aile abrite la résidence « mobilité » sur huit étages et forme une cour intérieure commune avec le reste du bâtiment.

3 La définition de la pleine terre retenue par le dossier n'est pas précisée. Les surfaces indiquées fluctuent d'un facteur trois.



Illustration 4 : Façades ouest et est du projet (source : étude d'impact)

Le projet prévoit la création de plusieurs accès en vue de désenclaver le site mais également de s'adapter au dénivelé de la rue Parmentier (EI, p. 258) :

- deux accès à la résidence de co-living (94.58 m NGF⁴) sur la rue Parmentier,
- un accès aux commerces au niveau de la dalle,
- un accès à la résidence « mobilité » à l'extrémité sud de la façade par la rue Parmentier (92.00 m NGF).

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.

Il est seulement évoqué dans l'étude d'impact (p. 262 et 291) la mise en place d'un dispositif de collecte des observations des riverains (ex : boîte aux lettres).

1.3. Principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale

Selon l'Autorité environnementale, les principaux enjeux sont :

- la santé humaine : bruit, pollution de l'air et du sol ;
- l'adaptation au changement climatique (eau, îlots de chaleur urbains, consommation d'énergie);
- Le paysage et la biodiversité.

2. L'évaluation environnementale

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

Les principales thématiques environnementales sont traitées, mais elles nécessitent d'être complétées afin de préciser l'état initial, les enjeux et surtout mettre en place des mesures satisfaisantes pour mieux prendre en compte la santé humaine. Le détail de ces points est présenté dans le présent avis. Il n'y a pas de sommaire permettant de se retrouver et les annexes ne sont pas nécessairement reprises dans l'étude d'impact.

Les données du dossier ne sont pas cohérentes — ainsi la surface de pleine terre du projet est de 1 418,98 m² page 200, puis de 1 321 m² page 207 mais seulement 457 m² de pleine terre végétalisée et 85 m² de noue

⁴ Nivellement général de la France

enherbée page 207. Par ailleurs, les chiffres relatifs à l'imperméabilisation du site avant projet ne paraissent pas cohérents avec les illustrations et les surfaces de pleine terre et de terrasses végétalisées.

Le dossier est dans l'ensemble bien documenté bien que les légendes de certaines figures soient parfois illisibles et que certaines illustrations soient floues (par exemple : pages 11, 12, 13 et 19).

(1) L'Autorité environnementale recommande de corriger l'ensemble des erreurs relevées dans l'étude d'impact.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact analyse l'articulation du projet avec le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, le schéma directeur d'Île-de-France (Sdrif) et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie. Elle rappelle que le secteur du projet est identifié comme secteur à densifier au titre du Sdrif au titre de la proximité d'une gare tout en indiquant que sa densité est supérieure à la densité cible. Le projet respecte le PLUi concernant les prescriptions relatives notamment à l'entrée de ville et à la gestion des eaux pluviales. Le dossier indique que Est Ensemble, dont le plan climat air énergie territorial (PCAET) a été adopté en février 2017, est devenu en 2019 le premier territoire de la Métropole du Grand Paris à être labellisé « Cap Cit'énergie » (aujourd'hui « Cimat-air-énergie »⁵) mais l'articulation du projet avec les huit orientations est peu décrite et le renouvellement du label, attribué pour quatre ans, n'est pas évoqué.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact mentionne une « solution de substitution » envisagée en 2022 (p. 257). La précédente version du projet envisageait la construction de deux bâtiments imposants à la place des bâtiments en épannelage prévus dans l'actuel projet.

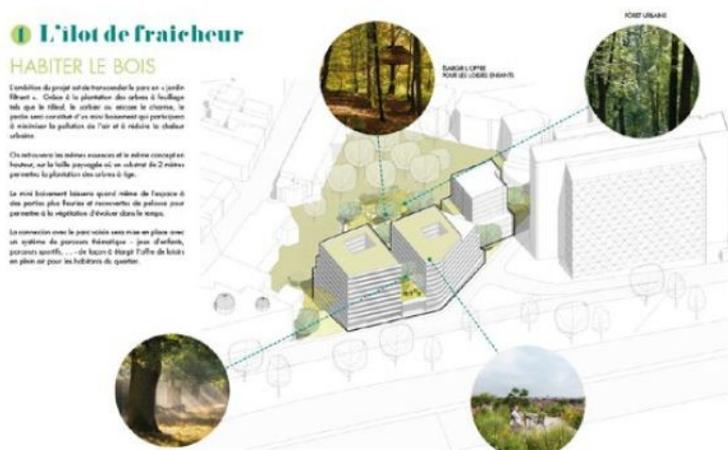


Illustration 5 : Projet initial - El p. 257 (l'illustration est floue dans le document d'origine)

La version précédente prévoyait moins d'hébergements en co-living (270 hébergements au lieu de 300), des espaces de co-working⁶ (1 750 m²), davantage de surfaces de commerce et artisanat (750 m²), la réhabilitation d'un bâtiment à vocation de pépinière d'entreprises, une micro-forêt en cœur d'îlot en lien avec le parc existant, des « terrasses habitées », une aire de jeux et moins de logements dans la résidence « mobilité » (150

5 Soit deux étoiles sur les cinq du label Climat-air-énergie avec 35 % des points attribués sur le référentiel national d'actions et d'indicateurs de 60 fiches. <https://www.territoires-climat.ademe.fr/ressource/128-43>

6 La trace de ce projet se retrouve dans le dossier, par exemple à propos du stationnement automobile (EI, p.224) : « Il n'est pas précisé s'ils sont dédiés aux hébergements ou aux autres espaces (commerces, coworking). »

unités au lieu de 157). Il prévoyait une emprise au sol de 2 801 m² et 1 416 m² de pleine terre en lien avec le parc par un passage sous le jardin suspendu.

Le dossier explique l'évolution du projet par le souci de « créer une barrière bâtie avec les bâtiments voisins afin de préserver un îlot de fraîcheur », de « renforcer l'espace végétal à l'intérieur de la parcelle en créant un jardin en continuité du parc public » et de proposer une « altimétrie en dégradé sur le parc afin de faire diminuer l'impact bâti à l'intérieur de l'îlot ».

Il est difficile de retracer le raisonnement pour les deux premiers arguments. D'autres éléments, architecturaux, paraissent plus convaincants mais ne portent pas sur la prise en compte de l'environnement ou la santé humaine.

(2) L'Autorité environnementale recommande de justifier davantage les choix opérés au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

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

3.1. La santé humaine : déplacements, bruit, pollution de l'air et des sols

■ Phase travaux

Compte tenu des démolitions et terrassements, la phase travaux va occasionner de nombreux transports par camions. L'étude d'impact évalue les volumes de déchets de démolition à évacuer à 10 849 tonnes, soit 434 poids lourds de 25 tonnes et 723 camions de 15 tonnes. S'y ajoutent les terres issues des excavations de sols dans le cadre des terrassements et de l'évacuation de terres polluées, ainsi que les déchets issus de la construction du bâtiment, dont l'évacuation nécessitera un trafic d'environ 33 camions bennes de 15 m³ et 20 camions bennes de 25 m³ pendant toute la durée des travaux (p. 220 et 221).

■ Déplacements

Le taux de motorisation des ménages est dans la zone du projet de 52,11 % (p. 146), la moyenne communale étant de 51,4 % en 2020, inférieure de dix points à la moyenne du département, présente des disparités assez fortes selon les secteurs (de 48,7 % à 69 %). Le taux de motorisation est expliqué par « une offre de transport diversifiée et capacitaire » (p. 148).

L'analyse des modes de déplacement n'est effectuée que sur la base des déplacements entre le domicile et le travail, ce qui n'est pas justifié compte tenu de la destination du site puisqu'il comprend de nombreux hébergements et postule à une mixité des fonctions, d'autant que les déplacements entre le domicile et le travail ne constituent qu'environ un quart de l'ensemble des déplacements (source enquêtes nationales mobilité Insee).

(3) L'Autorité environnementale recommande de décrire la structure de l'ensemble des déplacements et de ne pas se borner aux déplacements entre le domicile et le travail s'agissant d'un quartier principalement destiné à l'habitation.

Le trafic automobile a en revanche fait l'objet d'une étude précise le 20 juin 2023 (p. 152 et en annexe). Il est considéré par l'étude d'impact comme globalement moyen sur l'ensemble du périmètre de l'étude ainsi qu'aux heures de pointe du matin et du soir, notamment sur les axes de desserte résidentielle (p. 149). Le stationnement est réglementé sur la commune et le secteur du projet (p. 152). La réalisation de cette étude aurait pu se justifier pour apprécier les nuisances pour la population appelée à résider sur le site mais cet aspect n'est pas évoqué. L'étude d'impact (p. 190) indique toutefois que « le projet n'impacte pas significativement le trafic et les conditions de circulation du quartier ».

Bien que l'EPT Est-Ensemble entende développer la pratique du vélo, et que cette intention apparaisse dans les justificatifs du projet, le site du projet est très faiblement desservi par des pistes cyclables. La piste la plus proche se situe sur l'avenue Gambetta à 500 m du site (p. 160) ou sur la rue Adélaïde Lahaye (à 250 m) et le

projet est peu ambitieux en matière de déplacements à vélo du fait du morcellement des itinéraires cyclables et des discontinuités.

Le projet inclut la réalisation de 96 places de stationnement automobile dont seulement deux sont dédiées aux personnes à mobilité réduite. Il est précisé qu'un parking automobile de 194 places est accessible rue Adélaïde Lahaye, à moins de cinq minutes à pied du site. Le dossier ne démontre pas qu'il est saturé ni que la mutualisation des places de parking automobile ne serait pas possible. En zone UA (activité), il est exigé 0,8 place de stationnement automobile par logement sans que le dossier précise si cette règle vaut également pour des logements temporaires. La surface prévue pour le stationnement vélo, de 48 m² au total, n'autorise, sur la base de 2 m² par vélo, qu'un stationnement de 24 vélos au total. L'Autorité environnementale considère que ce dimensionnement particulièrement faible est nettement insuffisant à l'échelle du projet et au regard du nombre de logements prévus.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- considérer les hébergements temporaires comme des logements du point de vue de la nécessité de les doter en stationnements vélo,
- démontrer que le parking automobile à proximité ne suffira aux besoins des hébergements temporaires dans le cadre d'une mutualisation des possibilités de stationnement,
- reconsidérer le nombre de stationnements automobiles pour les personnes à mobilité réduite.

■ Bruit

Le site du projet est fortement affecté par le bruit des infrastructures routières ; deux sont classées à ce titre⁷ :

- le boulevard périphérique parisien, ses bretelles vers l'A3 et vers l'avenue Gambetta (D20B) (catégorie 1),
- l'avenue Gambetta (catégorie 3).

Les cartes de simulation du bruit sur le site (en LAeq⁸) produites par le maître d'ouvrage confirment l'environnement très bruyant du projet, avec des niveaux sonores atteignant 70 dB côté ouest (boulevard périphérique) en façade des bâtiments existants (p. 177).

Des mesures d'isolation acoustique des bâtiments sont prévues qui renvoient aux obligations réglementaires requises pour les nouvelles constructions en raison du classement des infrastructures de transport entourant le site (p. 178). Les exigences en la matière allant de 30 à 44 dB selon les types de façades sont détaillées en page 188.

L'étude d'impact évoque d'autres mesures comme « limiter les ouvrants des pièces de vie principales (salon, chambre) au niveau des façades les plus exposées aux voies de circulation en les positionnant côté cœur d'îlot) et concevoir des formes architecturales spécifiques favorisant la limitation ou la dispersion des polluants atmosphériques », ainsi que « l'éloignement ou l'orientation du bâti, la mise en place de protection à la source, ou en prévoyant des doubles-châssis, des loggias fermées, des coursives extérieures fermées ou autres espaces tampons » (p. 289).

7 À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5. La mesure de bruit est exprimée en décibels acoustiques (dB(A)) en séparant le niveau moyen en journée (LAeq (6h-22h)) et de nuit (LAeq (22h-6h)).

8 LAeq : niveau équivalent pondéré A, correspond au niveau d'énergie sonore moyen sur une période donnée



Illustration 6 : Carte stratégique du bruit en indicateur Lden (source Bruitparif avec détournement du secteur de projet) démontrant un niveau d'exposition des façades des bâtiments existants pouvant atteindre 75 dB

L'Autorité environnementale relève que les cartes stratégiques de bruit arrêtées pour la zone et consultables sur la plateforme Bruitparif font apparaître des niveaux sonores dépassant 75dB Lden en façade des bâtiments existants (cf. Illustration 7) sur 24 h, et 65 dB en période nocturne. La carte présentée dans le dossier avec le même indicateur semble minimiser un peu cette exposition à l'état projeté (EI p. 234, figure 8). Il conviendrait de compléter l'étude acoustique fournie en annexe par des mesures sur site pendant plusieurs jours pour modéliser les nuisances auxquelles seront exposés les futurs occupants.

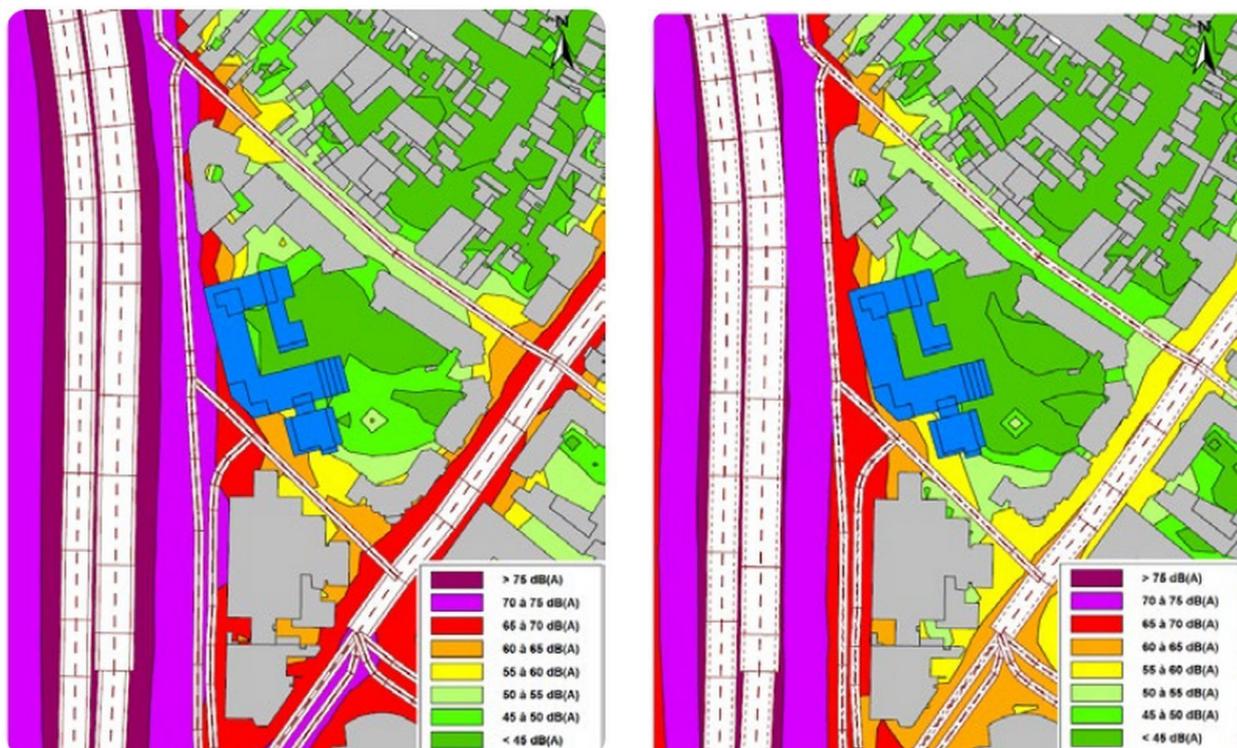


Illustration 7 : Situation avec projet en 2030 (6 h-22 h à gauche, 22 h - 6 h à droite) - EI p. 234

Si l'étude d'impact rappelle les lignes directrices définies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), qui définissent les valeurs au-delà desquelles un risque avéré pour la santé est établi⁹, il est seulement précisé que seules les façades situées à l'est et dans la cour intérieure respecteront ces valeurs.

⁹ Pour le bruit routier, de 53 dB en moyenne le jour et de 45 dB la nuit.

L'Autorité environnementale souligne que les mesures de réduction retenues par le projet (comme l'isolation acoustique des bâtiments) sont sans effet fenêtres ouvertes ou dans les espaces de vie extérieurs. En outre, les autres mesures envisagées (logements traversants, loggias et espaces communs « tampon » côté boulevard périphérique, etc.) ne sont pas repris dans le dossier de permis de construire, leurs modalités de mise en œuvre ne sont pas précisées et leur nature même reste incertaine (protection à la source, par exemple). Il conviendrait, pour la complète information du public, d'exposer la configuration et la destination des bâtiments et en particulier des logements afin de garantir une moindre exposition aux nuisances sonores pour les habitants.

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude acoustique par des mesures sur site effectuées sur plusieurs jours et d'adapter le projet au regard de l'intensité du bruit constaté en façade (logements traversants, etc.) afin que le projet n'expose pas les futurs occupants à des valeurs de bruit supérieures aux niveaux limites définis par l'Organisation mondiale de la santé au regard de leurs effets sur la santé humaine.

■ La pollution de l'air

L'étude d'impact se fonde sur une étude air et santé effectuée en 2023 (p. 169 et 188) et une campagne de mesure sur site en juin 2023 mentionne une qualité de l'air dégradée sur l'ensemble de la zone, et conclut à un probable dépassement de la valeur limite annuelle pour le dioxyde d'azote (NO₂) sur la majorité des points de mesure du fait de la proximité du boulevard périphérique et l'avenue Gambetta (p. 171).

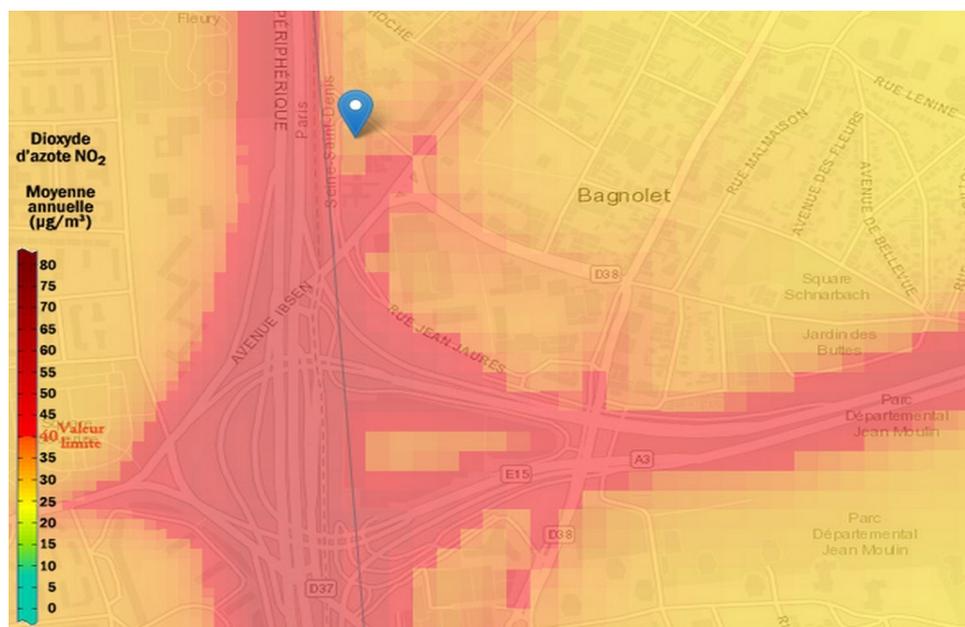


Illustration 8 : zone dans laquelle se situe le projet avec indication de la parcelle concernée par l'opération envisagée (source Airparif). La carte montre que le projet se situe dans un des secteurs les plus pollués de la première couronne où les valeurs limites de la réglementation pour le NO₂ sont approchées ou atteintes, celles retenues par l'OMS sont très largement dépassées.

Les mesures proposées pour réduire l'exposition au bruit (logements traversants, loggias tampon..., etc.) auraient également, d'après le maître d'ouvrage, des effets pour réduire l'exposition à la pollution de l'air. Il est rappelé que, par sa décision du 24 novembre 2023, adoptée dans le cadre de l'exécution de ses décisions des 12 juillet 2017 et 10 juillet 2020, le Conseil d'État a constaté la persistance d'un dépassement, notamment le long du périphérique est, c'est-à-dire dans le secteur du projet, des valeurs limites fixées pour le dioxyde d'azote par la directive du 21 mai 2008 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe ¹⁰.

¹⁰ Conseil d'État décision du 24 novembre 2023, n° 428409, Association Les Amis de la Terre France... §13 : <https://www.conseil-etat.fr/Media/actualites/documents/2023/novembre-2023/428409.pdf>

(6) L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser les engagements en matière de mesures de réduction des pollutions sonores et atmosphériques,
- d'en apprécier l'effet,
- et de conditionner la réalisation d'hébergements au respect des valeurs limites recommandées par l'Organisation mondiale de la santé.

■ La pollution des sols

Les études « pollutions » menées en 2020 ont mis en évidence la présence de pollutions des sols : hydrocarbures totaux (HCT), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), métaux lourds et lixiviables, les teneurs élevées en fraction soluble et sulfates dans les remblais, ainsi qu'un impact en trichloréthylène dans les gaz du sol. Le maître d'ouvrage renvoie aux diagnostics préalables aux travaux le soin d'approfondir les études à ce sujet (p. 229) et de définir les mesures propres à dépolluer les sols.

Au vu des résultats des investigations partielles réalisées, un schéma conceptuel a été établi (p. 230), basé sur l'exposition potentielle des futurs habitants à des sols pollués. Il doit permettre d'évaluer le risque sanitaire pour les personnes dites « cibles » qui occuperont les nouveaux logements (au maximum 551 nouveaux habitants) du fait de la présence de remblais pollués (ingestion) pour les espaces verts sur pleine terre et de trichloréthylène dans les gaz des sols, susceptible d'affecter des locaux confinés ou mal aérés.

L'étude d'impact conclut : « *La pollution des sols est prise en compte et permet l'usage prévu du site* » avant réalisation de nouvelles investigations (p. 192), sachant que des excavations sont prévues sans précision des secteurs concernés, la profondeur et les volumes excavés, leur traitement et leurs effets (poussières, etc.) (p. 220). Aucune analyse des risques résiduels (ARR) n'a été réalisée. L'Autorité environnementale considère qu'en l'état la compatibilité de la qualité du sol avec le projet n'est pas démontrée.

(7) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité de la qualité du sol avec les usages futurs du projet.

3.2. L'adaptation au changement climatique

■ L'eau et la gestion des eaux pluviales

Actuellement (p. 72 et 192), la majeure partie des eaux pluviales du site est collectée par des réseaux d'assainissement et rejoignent le réseau unitaire (p. 204). Cette situation est de nature à favoriser les inondations d'origine pluviale notamment quand les réseaux d'évacuation sont saturés.

L'étude d'impact rappelle que le règlement du PLUi Est Ensemble prescrit que : « *La gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale (aléa de référence en Seine-Saint-Denis)* » (p. 133).

L'étude d'impact estime que « *la mise en œuvre du projet conduit à une réduction de l'imperméabilisation des sols car des espaces végétalisés sont prévus dans le projet ainsi que des toitures végétalisées.* » (p. 192).



Illustration 9: Gestion des eaux pluviales à la parcelle. La comparaison avec l'état existant ferait apparaître une dégradation (cf. illustration suivante) - EI p. 2018

Habitats végétalisés EI	Surface (m ²)	CBS	PT ¹
Friche	2 098	1	x
Terrasse végétalisée	1 254	0,5	
Habitats végétalisés Projet	Surface (m ²)	CBS	PT
Pavés enherbés	284	0,2	
Îlots de plantation RDC dalle	95	0,5	
Toiture végétalisée	1316	0,5	
Pleine terre végétalisée	457	1	x
Noue enherbée	85	1,2	x
Plantes grimpantes	9	0.5	

Illustration 11 : Comparaison des surfaces végétalisées : état existant et projet (EI : p. 207)

La comparaison avec l'état initial, dont il est pourtant précisé qu'il est très fortement imperméabilisé, fait apparaître une dégradation nette : le coefficient de biotope passe ainsi de 0,52 à 0,25, soit une division par deux et la surface végétalisée équivalente à de la pleine terre de 2 725 m² à 1 325,8 m².

L'étude d'impact ajoute : « Nous pouvons estimer que le coefficient d'imperméabilisation à l'état initial est de 0,45 %. Le projet lui a un coefficient d'imperméabilisation de 0,52 % mais prévoit une surface de 1 418,98 m² de pleine terre, pour une surface totale de 5 233 m². Le coefficient de pleine terre à l'état projet est d'environ 27,1 %. Il y a donc une nette amélioration globale de la situation (vis-à-vis de la pleine terre) malgré une augmentation du coefficient de l'imperméabilisation à l'état projet » (p. 200). L'étude d'impact ajoute par ailleurs que d'après le PLUi d'Est Ensemble, la surface minimum de pleine terre attendue est de 784.95 m² et que donc le projet respecte bien le PLU (p. 207).

L'Autorité environnementale ne peut souscrire à cette conclusion compte tenu de ce qui figure dans l'étude d'impact. En outre, cette réduction des surfaces perméables paraît en contradiction avec les objectifs du

Sdage, même si le projet respecte les prescriptions du PLUI en matière de régulation des eaux pluviales, compte tenu des contraintes liées au phénomène de retrait et de gonflement des argiles et à la présence de gypse¹¹ qui limitent l'infiltration concentrée au profit de l'infiltration diffuse (p. 74-75). En effet, le projet prévoit la récupération des eaux de pluie au niveau de différents espaces végétalisés (pleine terre ou toitures végétalisées) comportant trois noues, les végétaux et leur substrat permettant d'intercepter l'eau et de favoriser son évapotranspiration. Le projet prévoit un volume de rétention des eaux pluviales de 83 m³ en prenant pour référence une pluie décennale et un débit de fuite total de 5,24 l/s. Il n'est pas expliqué pourquoi la référence n'est pas la pluie de fréquence trentennale (disposition 3.2.6. du Sdage), ce qui est évoqué dans la notice hydraulique en annexe de l'étude d'impact. Le débit de fuite retenu est également très supérieur au débit de fuite recommandé (1 à 2 l/s).

Pourtant l'étude d'impact postule la compatibilité du projet avec le Sdage 2022-2027 (p. 204). Elle indique par ailleurs que « l'entretien des espaces verts sera réalisé en « zéro phyto » comme la Région le préconise. De plus, le traitement des eaux pluviales qui sera mis en œuvre dans le cadre du projet permettra de rejeter une eau de qualité conforme au bon état écologique et sanitaire. »¹².

(8) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le niveau d'imperméabilisation des sols prévu par le projet, ainsi que les dispositifs de gestion des eaux pluviales (fréquence de pluie prise en compte, débit de fuite...) conformément au Sdage.

■ Les îlots de chaleur urbains

L'étude d'impact aborde la question des îlots de chaleur urbains (ICU) ; elle affirme que le site présente une sensibilité moyenne à forte à ce phénomène et rappelle l'existence d'un volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Environnement » dans le PLUI (p. 78).

Selon le dossier, « par la création de 1 680 m² d'espaces verts au sol et de 2 050 m² de toitures végétalisées », le projet aura un effet positif sur les ICU (p. 203) — ces totaux ne ressortent toutefois pas du tableau reproduit en illustration 11 et il est difficile de savoir leur source. Ces écarts très importants sont de nature à nuire à la bonne information du public. L'Autorité environnementale ne peut donc y souscrire.

(9) L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les différentes affirmations relatives aux surfaces végétalisées qui varient d'un facteur trois selon les pages du dossier.

L'Autorité environnementale considère, dans ces conditions, que les effets du projet sur le phénomène ICU doit faire l'objet d'une quantification précise avant et après projet sur la base de critères d'analyse de la température en période estivale notamment et de l'albédo des matériaux utilisés et des surfaces végétalisées effectives. Il conviendra de présenter les conditions de vie en prenant en compte une élévation de la température moyenne de 2 °C et de 4 °C à l'horizon 2100 pour s'assurer de la capacité du projet à intégrer les changements anticipés ou vraisemblables.

(10) L'Autorité environnementale recommande de modéliser précisément le phénomène d'îlots de chaleur urbains dans le projet et d'effectuer une projection dans une hypothèse d'augmentation de la température moyenne de 4 °C à l'horizon 2100.

11 Phénomènes pouvant engendrer des mouvements de terrain.

12 Conformément à la loi « Labbé », entrée en vigueur au 1er juillet 2022, qui interdit dans les copropriétés l'usage des produits phytopharmaceutiques de synthèse dans les espaces verts.

■ Énergie produite à partir de ressources renouvelables

L'étude d'impact énumère plusieurs ressources renouvelables d'énergie susceptibles d'être mobilisées localement : solaire, géothermie, biomasse et la récupération de chaleur fatale (p. 130). Le dossier en déduit que deux présentent une réelle opportunité pour le projet (p. 131) : la récupération de chaleur sur l'air extrait des commerces et sur les eaux grises des logements et le raccordement au réseau de chaleur de Bagnolet dont la part d'énergie produite à partir de ressources renouvelables est de 57 % (p.122), le projet étant d'ailleurs situé en toute proximité de ce réseau de chaleur urbain (p. 129). Les autres solutions sont écartées sans explication. Il n'est pas précisé si le recours à ces deux sources suffit à faire fonctionner le projet. Le recours au solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire n'est pas envisagé.

(11) L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix de ne pas retenir d'autres ressources renouvelables d'énergie et d'apprécier le taux de couverture des besoins énergétiques permis par le choix opéré pour le projet.

3.3. Le choix de la démolition

Le dossier n'explique pas les raisons qui conduisent à ne pas réhabiliter le bâtiment existant en R+5 sur le site et à n'en conserver qu'une part faible sinon par son caractère désaffecté depuis 2003. Aucun bilan des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie induites du fait de ce choix n'est présenté dans le dossier.

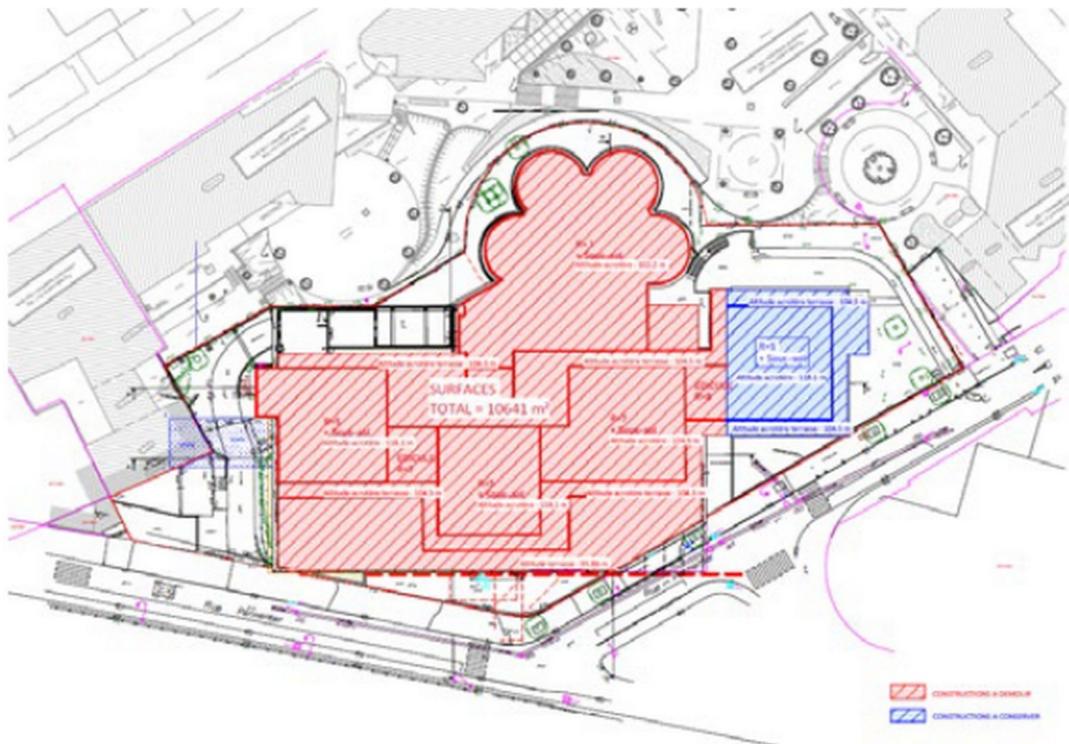


Illustration 12 : Plan masse des démolitions - El p. 257

(12) L'Autorité environnementale recommande de présenter un bilan énergétique et des émissions de gaz à effet de serre résultant de la réalisation du projet en faisant apparaître la part due au choix de la démolition de la quasi totalité du bâti existant et d'effectuer une comparaison avec un choix alternatif de réhabilitation.

3.4. Le paysage et la biodiversité

■ Le paysage

L'étude d'impact traite le volet paysager du projet en se référant à l'atlas du paysager réalisé en 2020 (p. 105 à p. 107). L'environnement du projet est occupé principalement par des activités, mais également par de l'habitat collectif (même si le dossier indique que le quartier de la Dhuis est majoritairement pavillonnaire – El p. 4) et des espaces ouverts artificialisés (p. 108).

De nombreuses photos prises sur le site sont présentées en page 112. Le projet s'insère sur une parcelle occupée en limite nord et est par des arbres formant un parc et des immeubles. Deux photos en particulier (les 12 et 13) montrent les arbres (le parc) et la végétation en place ainsi que les immeubles en R+5 qui font directement face au site du projet.

L'étude d'impact mentionne que le monument historique et le site classé le plus proche est l'église Saint-Leu-Saint-Gilles située à environ 400 m à l'est du projet (p. 118). Le projet interfère avec son périmètre de protection. En outre deux volets de l'OAP Patrimoine et paysages du PLUI doivent être pris en considération (p. 196) : Protection et valorisation du patrimoine » (Préserver le patrimoine remarquable) et « Prise en compte et mise en valeur des paysages » (Qualifier ou requalifier l'entrée de ville).

La prise en compte du volet paysager a conduit à une conception en épannelage de R+4 à R+8 de l'est vers l'ouest de la parcelle, à la place du bâti existant en R+5. Les hauteurs en R+8 seront en limite ouest du projet le long du boulevard périphérique et donc en retrait et les arbres en place jouent *a priori* un rôle d'écran. Des covisibilités sont néanmoins possibles entre les bâtiments en R+ 5 existants et les futurs bâtiments en R+8. Les futures hauteurs sont donc susceptibles d'avoir un impact visuel sur les bâtiments occupés leur faisant face.

L'Autorité environnementale constate que l'analyse des covisibilités du projet en R+8 avec l'église Saint-Leu-Saint-Gilles n'est pas présentée.

■ La biodiversité

Les méthodes d'analyse des enjeux de biodiversité ne sont pas présentées dans le dossier d'étude d'impact. L'étude annexée au dossier correspond à un « *diagnostic flash* » (sic) dont les auteurs précisent que « *Ce flash biodiversité permet d'alimenter un dossier de demande d'examen au cas-par-cas quant au besoin de réaliser une étude d'impact. Le flash biodiversité correspond à une expertise rapide du potentiel biodiversité d'un site, et n'est pas assimilable à un inventaire même si des données sont collectées à l'occasion du passage sur le terrain* ».

De fait, l'analyse ne repose que sur un nombre de données qui paraît très réduit et avance des arguments qui manquent de rigueur pour qualifier l'occupation du site par des espèces de faune.

Le site est en partie artificialisé avec des espaces verts dominés par une friche composée d'un cortège d'espèces floristiques communes et rudérales. Il présente également plusieurs espèces exotiques envahissantes (El p. 95). Ces espaces étant toutefois peu fréquentés, ils sont susceptibles d'être une zone de refuge pour la biodiversité locale, ce que la faible qualité de l'analyse de l'état initial ne permet pas d'apprécier. Quatre espèces communes d'oiseaux protégées ont été identifiées (El p. 188 et 272) (Martinet noir, Moineau domestique, Mésange bleue, Rougegorge familier) et deux espèces de chauves-souris : Pipistrelles commune et de Kuhl (El p. 272).

Se référant au volet Biodiversité, nature et eau en ville de l'OAP Environnement (p. 196), le projet mentionne (El p.13) la plantation de 24 arbres (sans préciser le nombre d'arbres existants non conservés¹³) et évoque des aménagements paysagers (prairie, plantations de sous-bois, massifs de vivaces, arbustes et graminées, prairies fleuries...) qui n'apparaissent nulle part ailleurs dans le dossier, en vue « *de créer un îlot de fraîcheur et faire continuité vers le parc attenant [...] Les arbres existants sont conservés en conformité avec le PLU.* »

13 Au-delà d'une assertion générale « *les arbres existants seront conservés et magnifiés dans le projet d'ensemble* » (El p.14).

De plus, l'Autorité environnementale relève que le projet aboutit à une division par deux du coefficient de biotope par surface (cf. illustration 12). L'analyse des incidences susceptibles d'être occasionnées par le projet sur les fonctions écologiques du site n'est pas produite.

(13) L'Autorité environnementale recommande de :

- **décrire précisément les méthodes de réalisation du diagnostic (nombre de passages, techniques et méthodes de relevés) ;**
- **décrire précisément les fonctions écologiques du site, notamment au regard des espaces en friches susceptibles d'être des zones de refuge pour la biodiversité locale ;**
- **évaluer les incidences susceptibles d'être occasionnées par le projet sur les fonctions écologiques du site**

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

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

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par 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 27 décembre 2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*,**

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de corriger l'ensemble des erreurs relevées dans l'étude d'impact.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de justifier davantage les choix opérés au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de décrire la structure de l'ensemble des déplacements et de ne pas se borner aux déplacements entre le domicile et le travail s'agissant d'un quartier principalement destiné à l'habitation.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - considérer les hébergements temporaires comme des logements du point de vue de la nécessité de les doter en stationnements vélo, - démontrer que le parking automobile à proximité ne suffira aux besoins des hébergements temporaires dans le cadre d'une mutualisation des possibilités de stationnement, - reconsidérer le nombre de stationnements automobiles pour les personnes à mobilité réduite.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude acoustique par des mesures sur site effectuées sur plusieurs jours et d'adapter le projet au regard de l'intensité du bruit constaté en façade (logements traversants, etc.) afin que le projet n'expose pas les futurs occupants à des valeurs de bruit supérieures aux niveaux limites définis par l'Organisation mondiale de la santé au regard de leurs effets sur la santé humaine.. 13
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - de préciser les engagements en matière de mesures de réduction des pollutions sonores et atmosphériques, - d'en apprécier l'effet, - et de conditionner la réalisation d'hébergements au respect des valeurs limites recommandées par l'Organisation mondiale de la santé.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité de la qualité du sol avec les usages futurs du projet.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le niveau d'imperméabilisation des sols prévu par le projet, ainsi que les dispositifs de gestion des eaux pluviales (fréquence de pluie prise en compte, débit de fuite...) conformément au Sdage.....16
- (9) L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les différentes affirmations relatives aux surfaces végétalisées qui varient d'un facteur trois selon les pages du dossier.....16
- (10) L'Autorité environnementale recommande de modéliser précisément le phénomène d'îlots de chaleur urbains dans le projet et d'effectuer une projection dans une hypothèse d'augmentation de la température moyenne de 4 °C à l'horizon 2100.....16
- (11) L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix de ne pas retenir d'autres ressources renouvelables d'énergie et d'apprécier le taux de couverture des besoins énergétiques permis par le choix opéré pour le projet.....17
- (12) L'Autorité environnementale recommande de présenter un bilan énergétique et des émissions de gaz à effet de serre résultant de la réalisation du projet en faisant appa-

raître la part due au choix de la démolition de la quasi totalité du bâti existant et d'effectuer une comparaison avec un choix alternatif de réhabilitation.....17

(13) L'Autorité environnementale recommande de : - décrire précisément les méthodes de réalisation du diagnostic (nombre de passages, techniques et méthodes de relevés) ; - décrire précisément les fonctions écologiques du site, notamment au regard des espaces en friches susceptibles d'être des zones de refuge pour la biodiversité locale ; - évaluer les incidences susceptibles d'être occasionnées par le projet sur les fonctions écologiques du site.....19