



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du projet de  
renouvellement urbain du quartier du Bois de l'Abbé à Chennevières-  
sur-Marne (94)**

**Demande présentée par la société publique locale d'aménagement SPLA  
Avenir développement en qualité de maître d'ouvrage**

***Avis délibéré du 29 janvier 2025***

**N°MRAE ACPIF-2025-001**

## Sommaire

<b>Sommaire.....</b>	<b>3</b>
<b>Préambule.....</b>	<b>4</b>
<b>Cadrage préalable.....</b>	<b>6</b>
<b>1. La saisine et son contexte.....</b>	<b>6</b>
1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage.....	6
1.2. La description sommaire du projet.....	6
1.3. Le contexte spécifique au projet.....	7
1.4. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage.....	8
<b>2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par (maître d'ouvrage). .8</b>	<b>8</b>
2.1. Les études engagées.....	8
2.2. La présence de sujets arborés en cas d'évolution du projet.....	9
2.3. Les études spécifiques engagées.....	10
<b>3. Points d'attention complémentaires identifiés par l'Autorité environnementale.....</b>	<b>10</b>
3.1. La justification du projet et la comparaison de solutions de substitution raisonnables...10	10
3.2. La protection de la santé humaine contre la pollution sonore et atmosphérique.....10	10
3.3. Les démolitions et le bilan carbone de l'opération.....	13
3.4. L'intervention sur l'existant.....	14
3.5. L'imperméabilisation des sols et la pleine terre.....	15
3.6. Les phases de travaux.....	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'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

\* \* \*

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

L'Autorité environnementale s'est réunie le 29 janvier 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis de cadrage préalable sur le projet précité.

Sur la base des travaux préparatoires sur le rapport de Philippe SCHMIT, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

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

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

---

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

# Sigles utilisés

Sigle	Signification
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
AVP	Études d'avant-projet
DRIEAT	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports
ENR&R	Énergie produite à partir de ressources renouvelables et de récupération
EPT	Établissement public territorial
ERC	Éviter, réduire, compenser
GES	Gaz à effet de serre
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
NO <sub>2</sub>	Dioxyde d'azote
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OMS	Organisation mondiale de la santé
PEMD	Produits, équipements, matériaux et déchets
PGC	Plan Général de Coordination
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PM <sub>10</sub>	Particules de moins de 10 µm de diamètre
PMI	Protection maternelle et infantile
PRIJ	Plan régional d'insertion pour la jeunesse
PRO	Phase projet
SDP	Surface de plancher
SRS	Solution raisonnable de substitution
TMJA	Trafic (automobile) moyen journalier annuel

# Cadrage préalable

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

Il est rappelé ici que le maître d'ouvrage doit se conformer aux règles de l'évaluation environnementale mentionnées aux articles R122-4 et suivants du code de l'environnement. Une attention particulière devra être portée à la phase de chantier et à la description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement.

Le maître d'ouvrage doit également veiller à une description précise des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement ; cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l'environnement et sur la santé humaine, et à défaut, les compenser.

## 1. La saisine et son contexte

### 1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage

L'Autorité environnementale a été saisie pour avis par la société publique locale d'aménagement Avenir développement, maître d'ouvrage, d'une demande de cadrage préalable de l'évaluation environnementale du quartier du bois de l'Abbé à Chennevières (Val-de-Marne). L'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 13 janvier 2025.

### 1.2. La description sommaire du projet

Le projet a « pour ambition de requalifier les espaces publics, permettre la construction de 513 logements (environ 34 775 m<sup>2</sup> de SDP), d'équipements publics (environ 3 850 m<sup>2</sup>) ainsi que des services et commerces (environ 3 040 m<sup>2</sup>). Dont un équipement omnisports, un Plan Régional pour la Jeunesse (PRIJ), un service de protection maternelle et infantile (PMI), un pôle médical, une poste, une épicerie sociale et un supermarché. À cette liste, s'ajoutent le stade Armand Fey et l'école municipale de football qui seront démolis et relocalisés sur le complexe sportif de la plaine des Bordes » (extrait du dossier transmis à la MRAe p.3).

Le projet concerne une superficie de 12,5 ha.

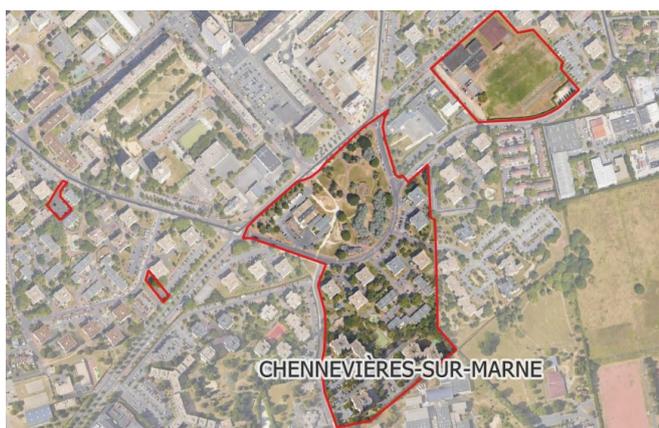


Figure 1 : Occupation actuelle

Non présenté par le maître d'ouvrage

Projet

### 1.3. Le contexte spécifique au projet

Le projet se situe dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine portant sur 59 ha sur les communes de Chennevières-sur-Marne (33 ha) et Champigny-sur-Marne (26 ha). Ces communes font partie de deux structures intercommunales différentes, l'établissement public (EPT) grand Paris Sud Est Avenir pour la première, l'EPT Paris Est Marne & Bois pour la seconde.

La partie située sur Champigny-sur-Marne a fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine débuté en 2004. Une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) a été signée en 2009 ; les travaux ont été achevés en 2022. Le NPNRU a retenu le quartier dans son ensemble. Les deux EPT précités et les bailleurs concernés ont tous porté le projet d'une poursuite du réaménagement. Un plan guide de l'intervention au titre du NPNRU a été élaboré en 2019 et 2021 et a fait l'objet du dépôt d'un dossier présenté et validé par le comité d'engagement de l'Anru en 2022. La convention relative à la commune de Chennevières-sur-Marne a été signée en février 2024.

Le cadrage préalable aurait pu être demandé dès 2021 et avant la validation du projet par le comité d'engagement de l'Anru, ce qui aurait sans doute permis de mieux intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires dans la démarche d'évaluation environnementale et dans la finalisation du projet. Elle s'étonne d'avoir davantage appris sur les contenus du projet par la présentation de son état d'avancement sur le site internet de la commune<sup>2</sup> et une vidéo sur Youtube<sup>3</sup>, que dans le dossier transmis, qui est lacunaire.

Le cadrage préalable est sollicité avant l'entrée en vigueur du PLUi de l'EPT grand Paris Sud Est Avenir prévu à l'été 2025.

### 1.4. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage

Selon le maître d'ouvrage, les enjeux principaux sont :

- *l'intégration territoriale,*
- *la valorisation des espaces publics et de la mixité résidentielle*
- *la restructuration de l'offre en équipements publics afin de développer l'attractivité du quartier, et l'organisation de polarités thématiques le long de l'axe du quartier*
- *le soutien à l'activité économique et à l'emploi.*

Le maître d'ouvrage les a hiérarchisés :

- « Milieu urbain et paysage
- Déplacements
- Environnement physique
- Contexte socio-économique
- Milieu naturel
- Nuisances et autres pollutions
- Risques et pollution du sous-sol
- Contexte réglementaire »

Il a par ailleurs précisé les 10 enjeux principaux retenus :

- *Développer les liens avec les quartiers et villes alentour, renforcer la polarité du quartier du Bois l'Abbé*
- *Exposition de populations sensibles (sol, air, bruit)*
- *Fort aléa retrait-gonflement des argiles*
- *Confort d'été et bioclimatisme*

<sup>2</sup> <https://www.chennevieres.com/fr/ma-mairie/les-grands-projets/le-nouveau-projet-de-renouvellement-urbain-du-bois-labbe/>

<sup>3</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=ALxUJX9aRd8>

- Préserver et favoriser la biodiversité
- Gestion des eaux pluviales
- Préservation et renforcement des trames locales verte, bleue, brune, noire
- Renforcement des qualités paysagères du site et de la qualité d'usages des espaces
- Sobriété construction bas carbone & exploitation valorisation des terres
- Multi mobilité et déplacements actifs décarbonés »

## 2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par le maître d'ouvrage

### 2.1. Les études engagées

**Question posée : Les études prévues suivantes (voir ci-dessous) sont-elles suffisantes à un stade de projet AVP ? En recommandez-vous d'autres ou avez-vous des remarques sur le niveau de définition prévu ?**

1. Diagnostic faune/flore (réalisé en 2024)
2. Diagnostic phytosanitaire (réalisé en 2024)
3. Étude stationnement (réalisée en 2020)
4. Diagnostic géotechnique G1 PGC (réalisé en 2021), diagnostic géotechnique G2 AVP (en cours)
5. Diagnostic pollution des sols (réalisé en 2021)
6. Diagnostic amiante et plomb sur le gymnase, qui sera démolir (réalisé en 2008), et diagnostics amiante et plomb des cellules commerciales à démolir au 3-5 rue Rabelais et des pavillons de la villa Corse à démolir
7. Étude trafic avec comptage des flux à l'état initial, fil de l'eau et à l'état projet (en cours)
8. Étude « air et santé » de niveau II (mesure du NO<sub>2</sub> en 9 points et PM<sub>10</sub> sur 2 des 9 points), détermination des impacts du projet sur les équipements scolaires aux abords directs de l'opération (en cours)
9. Étude acoustique à l'état initial, au fil de l'eau et à l'état projet sur la base des flux TMJA de l'étude trafic (en cours)
10. Diagnostic PEMD pour les démolitions prévues de plus de 1 000 m<sup>2</sup> conformément à la réglementation
11. Étude densité et étude d'approvisionnement énergétique conformément à la réglementation de l'évaluation environnementale. L'étude ENR&R proposera une analyse multicritères (impact carbone, sobriété en énergie primaire et finale, coût d'investissement et coût global)
12. Étude d'effet d'îlot de chaleur urbain modélisant les températures au sol à l'état initial, fil de l'eau, projet, et horizon 2100 avec fichier météo dégradé (sur la base des aménagements et revêtements prévus au stade AVP).
13. Bilan carbone de l'opération intégrant les déplacements entre le domicile et le travail (issu de l'étude des déplacements), les activités, les consommations énergétiques (issu étude ENR&R), les déchets (issu diagnostic PEMD et estimation étude d'impact), consommation en eau (estimation étude d'impact), phase chantier et séquestration carbone. Il y aura une proposition d'optimisation pour la phase PRO avec un scénario alternatif.

#### ■ Réponse de l'Autorité environnementale :

La liste des études engagées par le maître d'ouvrage témoigne d'une bonne prise en compte de certains enjeux relevés par l'Autorité environnementale concernant ce projet. Toutefois, il est difficile de se prononcer à ce stade sur le degré de précision de chacune d'elles dans la mesure où leurs cahiers des charges ne sont pas

connus. L'imprécision relative sur la programmation de l'opération rend le cadrage préalable peu opérant alors même que les travaux qui ont été produits et présentés à l'ANRU auraient pu être transmis à la MRAe pour mieux apprécier les intentions du maître d'ouvrage. Le dossier mentionnant un début de travaux en 2026, il est surprenant pour la MRAe de ne pas avoir été saisie d'un projet plus précis.

Toutefois, l'Autorité environnementale rappelle qu'un quartier ne comprend pas que des actifs et que les déplacements entre le domicile et le travail ne constituent qu'un quart du total des déplacements. S'intéresser préférentiellement aux déplacements pendulaires est de nature à biaiser le diagnostic. En outre, il manque dans les études une déclinaison du plan d'accessibilité de la voirie à l'échelle du quartier, avec un diagnostic précis de l'accessibilité des arrêts de transports en commun, et de leur densité, en vue d'apprécier l'adéquation des aménagements existants à l'usage des modes actifs de déplacement et la possibilité d'évaluer les liens existants et susceptibles d'être mis en place avec les quartiers alentour, alors que cela constitue le premier enjeu retenu par le maître d'ouvrage et que cela conditionne la valorisation des espaces publics et la mixité résidentielle.

De ce fait, les réponses de l'Autorité resteront assez générales.

## 2.2. La présence de sujets arborés en cas d'évolution du projet

**Question posée :** *L'emprise et les faisabilités sont en cours de définition, au vu de la programmation et de la densité actées par la convention ANRU pour les lots AFL, un des lots pourra avoir un impact sur des sujets arborés repérés comme en bonne santé par l'étude phytosanitaire. Un travail d'optimisation de l'emprise des bâtiments est en cours pour limiter l'impact. Un échange avec la DRIEAT est à prévoir pour affiner les incidences du projet et les mesures à prévoir le cas échéant.*

### Réponse de l'Autorité environnementale :

Un diagnostic faune/flore doit être établi pour connaître l'état des milieux à un moment où le contenu du projet est suffisamment stable pour respecter le dossier présenté dans le cadre des autorisations auxquelles le projet est soumis. La séquence éviter-réduire-compenser est mise en œuvre sur le fondement du diagnostic et en veillant à répondre aux incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine. Dans le cas où le projet viendrait à évoluer dans le temps, par exemple à l'occasion de la définition précise de lots, il y aura lieu de solliciter l'autorité environnementale pour savoir si une actualisation de l'étude d'impact est nécessaire ou non en vertu de l'article R122-8 du code de l'environnement. Il est rappelé qu'en cas de présence d'espèces protégées, la demande de dérogation s'impose si le projet est susceptible de les impacter directement ou via leur habitat ou leur zone de nourrissage.

## 2.3. Les études spécifiques engagées

**Question posée :** *Les enjeux prioritaires repérés dans la note de cadrage sont-ils exhaustifs ?*

Les contenus du projet, tels qu'ils sont décrits sur le site internet de la commune semblent mettre en évidence des incidences particulièrement importantes en phase de travaux, d'autant qu'ils s'étendent sur plusieurs années. Elle est source de risques potentiels liés aux déversements possibles lors de la circulation des engins de chantiers, de fuites de produits éventuellement dangereux, de nuisances (bruits, poussières, etc.).

Cet aspect semble, à ce stade, insuffisamment pris en compte.

### 3. Points d'attention complémentaires identifiés par l'Autorité environnementale

#### 3.1. La justification du projet et la comparaison de solutions de substitution raisonnables

En application de l'article L. 122-3 (II - 2° d) du code de l'environnement, l'étude d'impact doit démontrer la pertinence des choix retenus dans le cadre du projet, par rapport à des solutions de substitution raisonnables (SSR) permettant de répondre aux objectifs du projet, eu égard à leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine. Les SSR sont les solutions alternatives envisageables qui répondraient au même besoin.

Les choix retenus par le maître d'ouvrage, s'agissant en particulier des démolitions envisagées, ainsi que de la localisation éventuelle de nouveaux logements et des travaux d'adaptation du bâti existant, doivent ainsi être expliqués au regard des enjeux environnementaux et sanitaires et comparés à des solutions alternatives de moindre impact.

#### 3.2. La protection de la santé humaine contre la pollution sonore et atmosphérique

La pollution sonore affecte dès aujourd'hui certains secteurs du quartier du bois de l'Abbé, notamment autour de la rue du Plessis (rue oblique en violet sur la figure qui suit). L'intensité sonore sur une journée dépasse les 70 dB(A), elle atteint au moins 65 dB(A) dans les deux rues principales de raccordement (boucles en rouge sur la carte). Le bruit reste supérieur à 60 dB(A) la nuit sur la rue principale et supérieur à 55 dB(A) dans les boucles,



Figure 2 : détournement des deux secteurs principaux du projet sur un fond de carte de Bruitparif montrant les niveaux élevés d'intensité sonore pondérée sur une journée.



**Figure 3 : détournage des deux secteurs principaux du projet sur un fond de carte de Bruitparif montrant les niveaux élevés d'intensité sonore la nuit.**

Cela signifie que de jour comme de nuit, le niveau sonore est élevé et qu'il dépasse les valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour considérer l'effet néfaste du bruit sur la santé, qui sont fixées à 53 dB(A) en journée et à 45 dB(A) la nuit.





Figure 4 nouvelles voiries en bleu prévues dans le projet. Elles sont localisées dans des espaces naturels actuellement paisibles (source site internet de la ville de Chennevières-sur-Marne)

Si l'on observe le projet tel que présenté au grand public par la commune sur son site Internet, il prévoit la construction de nouvelles rues. Leur cheminement emprunte des espaces verts actuels du quartier entre des bâtiments. Ces espaces offraient des zones de calme au milieu du quartier. La construction des routes ne pourra que dégrader sensiblement la qualité de vie des habitants sauf à prévoir des dispositifs antibruit d'une particulière efficacité.

### 3.3. Les démolitions et le bilan carbone de l'opération



Même si leur nombre n'est pas connu, le projet prévoit la démolition de logements. La justification de la démolition doit être apportée en précisant si la motivation de ces déconstructions résulte d'un parti pris urbanistique ou d'un diagnostic relatif à l'état du bâti. Dans tous les cas, il est demandé d'exposer les raisons du choix et d'intégrer, dans la présentation des solutions de substitution raisonnables, le détail des éléments de comparaison qui ont conduit au choix final.

Lorsque le choix de réorganisation résulte de raisons liées à la sécurité publique, il convient également d'expliquer les effets recherchés pour comprendre l'évolution des fonctionnalités urbaines et leurs conséquences environnementales.

Lorsqu'une démolition s'impose pour des enjeux liés à la qualité des bâtiments, il est nécessaire de justifier précisément des problèmes de structures rencontrés, de préciser les solutions qui ont été envisagées et de démontrer l'impossibilité de modifier profondément l'ouvrage sans le détruire, ou à défaut les études menées par le maître d'ouvrage pour reconverter le bâtiment sans déconstruction.

Lorsque le choix résulte d'un parti pris d'aménagement, il convient là encore dans la justification du projet de présenter les arguments en faveur de cette solution et d'examiner de manière objective les autres incidences (ici le nombre important de ménages nouvellement exposés au bruit).

C'est, enfin, un élément du bilan carbone que doit présenter le maître d'ouvrage. Or, en général, les démolitions détériorent ce bilan d'une manière significative.

### 3.4. L'intervention sur l'existant



Figure 5 : extrait de la vidéo de présentation du projet (source ville de Chennevières-sur-Marne)

Le quartier du bois de l'Abbé compte sur la commune de Chennevières-sur-Marne 5580 habitants environ.

Le projet prévoit la réhabilitation et résidentialisation de tous logements. Les travaux envisagés sur les logements existants ne sont pas connus dans le détail.

Or, comme le montre la photo aérienne présentée ci-dessus, certains bâtiments existants sont à proximité des sources de bruit (rue du Plessis, rue Rabelais notamment). Cet enjeu devrait être mieux pris en compte car le changement de fenêtres, s'il permettait un abaissement réel du niveau sonore dans les logements, n'aurait qu'un effet limité à quelques mois de l'année. Les espaces extérieurs resteraient exposés aux mêmes nuisances au printemps et à l'été notamment. Pour l'Autorité environnementale cet enjeu doit être traité dans le projet par la prise en compte d'une recherche d'évitement et, à défaut, de réduction du bruit à la source.

Certains sujets évoqués plus haut comme le réchauffement climatique doivent également être particulièrement pris en compte, notamment lorsque les crédits du volet de réhabilitation du logement sont élevés. En effet, le réchauffement climatique aura des effets très sensibles dès 2030 et bien plus marqués en 2050. Il nécessite d'intégrer, dès aujourd'hui, une réflexion et des interventions sur le bâti permettant d'assurer une bonne ventilation naturelle des logements lors des canicules, appelées à durer plus longtemps (si actuellement les canicules que connaît l'île de France sont d'environ 6 jours en moyenne annuelle, elles pourraient être de 30 jours à l'horizon 2050). Or, il est peu vraisemblable que les pouvoirs publics puissent à nouveau, dans dix ou quinze ans, consacrer un budget significatif à une nouvelle adaptation des logements.

Ainsi, si la modélisation conduit à considérer que le réchauffement est très conséquent parce que le quartier est très artificialisé, il va de soi qu'au-delà des solutions d'aménagement et de construction qui devront être retenues dans le cadre du projet, les habitants et les organismes de gestion des logements devront trouver des

solutions techniques qu'il convient d'anticiper afin d'éviter un fort recours à la climatisation ou une ouverture trop fréquente des fenêtres qui peut avoir un impact sur la santé humaine pour des logements exposés à des nuisances élevées. Or, comme exposé dans la partie 3-5, la réduction importante des espaces de pleine terre situés à proximité des logements va accroître l'effet de surchauffe urbaine de manière sensible.

Pour l'Autorité environnementale, cet enjeu justifie que le maître d'ouvrage précise comment il envisage la gestion des logements avec une élévation sensible des températures, notamment l'été, afin de conserver une qualité de vie acceptable. L'intégration de travaux visant à éviter ou atténuer les effets de ce réchauffement est potentiellement à étudier.

### 3.5. L'imperméabilisation des sols et la pleine terre



Figure 6 : espaces de pleine terre (situation actuelle)



Figure 7 reconfiguration du secteur rue Rabelais après projet avec disparition d'espaces de pleine terre (source vidéo, site ville de Chennevières-sur-Marne)

Un des espaces végétalisés encore présents dans le quartier va disparaître au profit de logements et d'activités. La fréquentation de l'espace vert résiduel résultant de cette évolution devrait être beaucoup plus importante, d'autant que le projet prévoit la construction de logements à proximité.



**Figure 8 situation actuelle stade Fey**



**Figure 9 situation après projet, diminution très sensible des espaces de sport et de pleine terre au profit de logements, réalisation d'une nouvelle route en bleu (source site internet ville de Chennevières-sur-Marne)**

L'un des stades de la commune va accueillir une opération immobilière de construction de logements réduisant très sensiblement l'espace consacré à la détente mais aussi les espaces de pleine terre actuellement présents. Comme montré précédemment, le projet va également conduire à l'artificialisation de surfaces importantes pour les nouvelles voiries traversant le quartier. Le dossier annonce la création de 513 logements qui ne sont pas répartis sur les différents secteurs de projet.

L'Autorité environnementale recommande d'éviter, ou de limiter au maximum, l'artificialisation de nouveaux sols par la construction de bâtiments ou d'infrastructures, même si des démolitions libèrent ailleurs d'autres surfaces, ces dernières ayant probablement un sol de moindre qualité.

Cette dernière est devenue un élément à prendre en compte dans les études d'impact, lorsque des pollutions peuvent s'y trouver, mais aussi en raison de la prise en compte de l'extrême richesse de biodiversité contenue par les sols naturels.

Par ailleurs, les constructions en infrastructures conduisent bien souvent à prévoir une part importante d'espaces végétalisés implantés sur dalle. Pour l'Autorité, la conservation de la pleine terre a de nombreuses vertus notamment pour faciliter le maintien d'une biodiversité sur site ou même pour l'améliorer, mais aussi, pour prévenir les effets du réchauffement et des canicules futures qui exigeront d'abaisser le plus possible la température dans le quartier, notamment lors des épisodes de longues canicules (30 jours) annoncés après 2050.

### 3.6. Les phases de travaux

Une opération de d'aménagement et de rénovation urbaine donne lieu à de nombreuses séquences de travaux pouvant avoir un impact sur l'environnement (déchets, fuites de carburant, pollutions des milieux naturels) et sur la santé humaine (bruit, pollution de l'air, entre autres).

Compte tenu de la présence in situ de nombreux habitants, il y a lieu de préciser dans le détail les différentes phases de l'opération, la façon dont la séquence éviter-réduire-compenser est menée et les précautions prises vis-à-vis des riverains lors de chacune des phases. Il est également attendu de l'étude d'impact qu'elle précise comment les habitants pourront informer rapidement le maître d'ouvrage pour qu'il fasse cesser des nuisances qui seraient anormales. Il y a également lieu d'exposer comment le contrôle des opérations de travaux sera effectué pour objectiver les éventuelles nuisances et assurer leur prise en compte rapide.

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

**Délibéré en séance le 29/01/2025**

**Siégeaient :**

**Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*.**