



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de renouvellement urbain du quartier des
« Fauvettes Joncherolles »
à Pierrefitte-sur-Seine (93)**

**N°MRAe 009458/A P
du 11/02/2026**



Périmètre « Fauvettes-Joncherolles » (quartier existant) en vue aérienne (RP, p6)

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de renouvellement urbain du quartier des « Fauvettes Joncherolles » à Pierrefitte-sur-Seine (93), porté par l'EPT Plaine commune et sur son étude d'impact, datée d'octobre 2025. Il est émis dans le cadre d'une procédure de création de Zac.

Le projet de renouvellement urbain s'implante sur un périmètre urbain dense de 11 hectares, traversé par l'avenue Lénine (desservie par le tramway T5) et bordé à l'est par la voie ferrée du RER D.

Le projet consiste en la démolition de 170 logements, dont la copropriété des Fauvettes, la réhabilitation thermique de la cité des Joncherolles et de la résidence du 8 mai 1945 (373 logements), la construction de 515 nouveaux logements, et de 1 000 m² de commerces et activités à rez-de-chaussée, la démolition de la zone commerciale des Rougemonts, la démolition et la reconstruction d'un gymnase et d'un centre social, la réhabilitation et l'agrandissement du groupe scolaire Anatole France, et la création et la requalification d'espaces publics (voiries, square, jardin, équipement sportif, parvis, etc.).

Ce projet a fait l'objet d'un précédent avis de l'Autorité environnementale le 9 mars 2023, dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique visant à démolir la copropriété de Fauvettes.

La morphologie du projet a été modifiée depuis la précédente version de l'étude d'impact : géométrie des bâtiments, interversion entre des bâtiments et espaces publics, suppression dans la programmation d'une crèche, d'une maison d'assistante maternelle et d'une maison de santé sur le front urbain de la RD 931.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent les déplacements et pollutions associées, les énergies et la contribution aux dérèglements climatiques, les espaces verts, la biodiversité, et les îlots de chaleur urbains, la gestion des eaux pluviales, le paysage et le patrimoine, les sites et sols pollués, et les nuisances liées au chantier.

L'Autorité environnementale constate globalement que l'étude d'impact a été actualisée avec des études complémentaires (bilan carbone, modélisations acoustique et de la pollution de l'air, nouveaux diagnostics de pollution des sols, inventaire faune flore), et des éléments de réponse aux recommandations de la MRAe concernant le périmètre du projet.

L'Autorité environnementale constate toutefois que par rapport à l'étude d'impact précédente, les incidences des démolitions sur les émissions de GES et les ressources naturelles ne sont toujours pas évaluées. Dans la partie Est du périmètre du projet, l'exposition du groupe scolaire rénové et des futurs logements au bruit ferroviaire et routier n'est pas mieux prise en compte. Le phénomène d'îlot de chaleur urbain est de nouveau traité très succinctement. Les contraintes de la gestion des eaux pluviales (gypse notamment) ne sont toujours pas précisément étudiées. Le long de l'avenue Lénine, la pollution de l'air est modélisée mais les résultats sont nettement inférieurs à ceux des mesures. Sur la base de l'inventaire faune flore, les impacts sur la biodiversité ont été étudiés. Mais ceux-ci sont insuffisamment évités / réduits / compensés (notamment, en ce qui concerne la faune volante inféodée au bâti à démolir ou réhabiliter). Les diagnostics de pollution des milieux ont été complétés, mais il reste le lot 7 à investiguer, et aucun plan de gestion des pollutions n'est présenté dans le dossier. Les risques d'exposition des riverains et des salariés du chantier à de l'amiante et à du plomb lors de la phase de démolition du bâti, n'ont toujours pas été évalués.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet.....	8
2. Historique du dossier et précédent/s avis de l'Autorité environnementale.....	15
2.1. Historique du projet.....	15
2.2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	15
3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels.....	16
3.1. Périmètre et justification du projet.....	17
3.2. Déplacements et pollutions associées.....	19
3.3. Énergies et la contribution aux dérèglements climatiques.....	23
3.4. Espaces verts, biodiversité, et îlots de chaleur urbains.....	25
3.5. Gestion des eaux pluviales.....	26
3.6. Paysage et patrimoine.....	27
3.7. Sites et sols pollués.....	28
3.8. Nuisances liées au chantier.....	29
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	32
ANNEXE.....	33
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	34

Préambule

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

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

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par l'EPT Plaine commune pour rendre un avis sur le projet de renouvellement urbain du quartier des « Fauvettes Joncherolles », porté par l'EPT Plaine commune, situé Pierrefitte-sur-Seine (93), et sur son étude d'impact datée d'octobre 2025, dans le cadre de procédure de création de Zac.

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article).

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 la MRAe le 11 décembre 2025. 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 décembre 2025. Sa réponse du 14 janvier 2026 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 11 février 2026. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet.

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

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

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

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

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

Anru : Agence Nationale de rénovation urbaine

CDT : Contrat de développement territorial

dB : décibel

DUP : déclaration d'utilité publique

EPT : établissement public territorial

GES : gaz à effet de serre

HCT : hydrocarbures totaux

HAP : hydrocarbures aromatiques polycycliques

ICU : îlot de chaleur urbain

IGC : inspection générale des carrières

Laeq : niveau énergétique moyen calculé sur une période de 6h à 22h

Lden : niveau de bruit moyen jour et nuit

NO2 : dioxyde d'azote

NPNRU : nouveau programme national de rénovation urbaine

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

OMS : organisation mondiale de la santé

PEMD : produits, équipements, matériaux et déchets

PLUi : plan local d'urbanisme intercommunal

pm10 : particules de diamètre inférieur à 10 µm

RCU : réseau de chaleur urbain

RP : rapport de présentation (du dossier de création de Zac)

SCoT : schéma de cohérence territoriale

Sdrif : schéma directeur de la région Ile-de-France

SMIREC : Syndicat mixte des réseaux d'énergie calorifique

SNBC : stratégie nationale bas carbone

SPL : Société publique locale

T1 : tome n°1 (de l'étude d'impact)

Zac : zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet

■ Description du site

Le projet de renouvellement urbain des « Fauvettes-Joncherolles », faisant l'objet de l'évaluation environnementale donnant lieu au présent avis, est situé en Seine-Saint-Denis, sur la commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine (31 344 habitants en 2021), incluse dans la commune nouvelle de Saint-Denis (147 000 habitants en 2025), et située à environ cinq kilomètres au nord de Paris.

Le projet s'implante sur un périmètre urbain dense de onze hectares, traversé par l'avenue Lénine (RD 931, desservie par le tramway T5). Il est bordé au sud-ouest par le cimetière des Joncherolles et à l'est par une voie ferrée du RER D.

■ Cadre administratif

Il s'inscrit dans le cadre du « nouveau programme national de renouvellement urbain » (NPNRU). Il est porté par l'EPT Plaine commune, associé à différents maîtres d'ouvrage. La société publique locale (SPL) Plaine commune développement dispose d'un mandat d'aménagement d'ensemble pour le projet.

Pour mettre en œuvre le projet, l'EPT Plaine Commune souhaite procéder à la création d'une zone d'aménagement concerté (Zac), objet de la présente saisine. Cette procédure fait suite à deux dépôts de dossiers de déclaration d'utilité publique (DUP) portant sur la démolition de la copropriété « Les Fauvettes » (qui fait partie du périmètre de Zac), le second ayant donné lieu à l'élaboration d'une première version de l'étude d'impact du projet d'aménagement, et à une première saisine de l'Autorité environnementale. La note de présentation de la procédure de création de Zac indique qu'un nouveau dépôt de dossier de DUP est prévu en 2026, sans préciser si cela concerne toujours l'opération de démolition de la copropriété des Fauvettes.

■ Description du projet

Le projet prévoit la programmation suivante :

- la démolition de 170 logements, dont celle, portée par la société de requalification des quartiers anciens (Soreqa), de l'ensemble de la copropriété des Fauvettes (deux barres d'immeubles à R+10 et R+4, de 136 logements sociaux) et de 34 logements privés sur les emprises des lots 4 et 7 ;
- la réhabilitation thermique de la cité des Joncherolles (225 logements), portée par Plaine commune habitat, et de la résidence du 8 mai 1945 (148 logements), cette réhabilitation étant mentionnée comme faisant partie des grands axes du projet (sur le site Internet de la commune de Saint-Denis1);
- la construction de 515 nouveaux logements (représentant une surface de plancher de 33 400 m²), en accession libre, en accession sociale, en locatif social, et en locatif intermédiaire, portant la population du quartier à 3 763 habitants contre 2 800 initialement (+ 34 %) ;
- la démolition de la zone commerciale des Rougemonts, du parking attenant, et d'un garage mitoyen en fonctionnement ;
- la création de 1 000 m² de commerces et activités à rez-de-chaussée des logements ;
- la démolition et la reconstruction d'un gymnase, et celle du centre social et culturel Germaine Tillion attenant à la zone commerciale (sous maîtrise d'ouvrage de la commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine), la réhabilitation et l'agrandissement du groupe scolaire Anatole France (sous maîtrise d'ouvrage déléguée à Seqano) ; ces trois équipements représenteront 10 500 m² de surface de plancher ;
- la création (8 500 m²) et la requalification (21 000 m²) d'espaces publics, incluant :

- la création d'une aire de jeux de 1 980 m² (square central), d'un triangle des sports / city stade (3 100 m²) et de deux parvis (1 000 m² sur le secteur des Fauvettes, 600 m² face au groupe scolaire Anatole France), et la requalification du jardin des Joncherolles (5 250 m²) ;

- la requalification de voiries (rue Pierre de Geyter, rue du 8 mai 1945, chemin des Joncherolles, rue Louise Maury, rue des Rougemonts, avenue des écoles), et la création de la rue des Fauvettes.

■ Evolution du projet depuis 2023

La morphologie du projet a été modifiée depuis la précédente version de l'étude d'impact. La géométrie des bâtiments a été modifiée à l'intérieur de chaque lot. Sur le lot n°2 du projet, l'un des bâtiments en projet sera finalement remplacé par le square central. Sur le secteur des Fauvettes, le gymnase et le centre social reconstruits seront finalement intervertis avec le projet de city stade. La construction d'une crèche, d'une maison d'assistante maternelle et d'une maison de santé sur le front urbain de la RD 931 (cf. EI précédente, p19) ne figure plus dans la programmation.

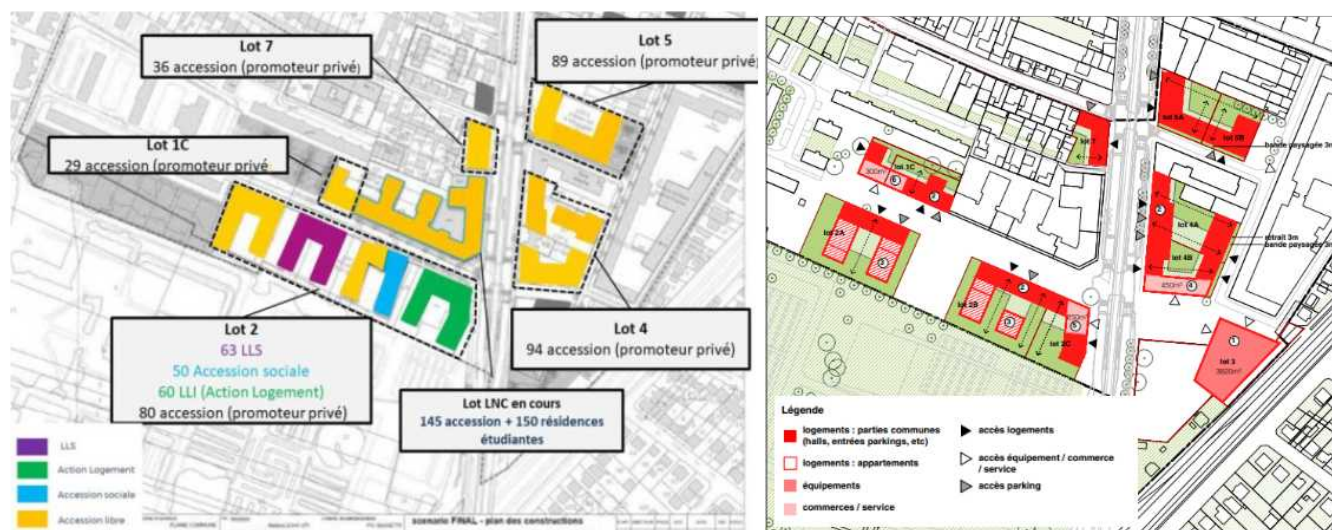


Figure 1: plan des lots du projet (à g. dans EI 2023, p87, à dte dans EI 2025, T1, p35)

Dans le précédent avis de l'Autorité environnementale, la description du projet était jugée imprécise. Les hauteurs bâties des nouvelles constructions n'étaient pas spécifiées. Il était indiqué que les nouveaux logements seraient « moins hauts que l'existant ». Les évolutions de surface de plancher et de capacité de stationnement automobile n'étaient pas décrites. Aucun plan de masse ne représentait de manière détaillée les futures constructions.

L'étude d'impact actualisée précise les hauteurs bâties des futurs bâtiments (R+1 à R+7 - plan p.447) et illustre plus précisément la volumétrie des futures constructions (T1, p34). La surface de plancher à démolir n'est toujours pas précisée dans le dossier. Le projet prévoit l'aménagement de 490 places de stationnement automobile sur les lots privés, et de 1 620 places de stationnement vélo. L'évolution de la capacité de stationnement (par rapport à l'existant) n'est pas caractérisée.



Figure 2: Vue d'ensemble du projet (T1, p34)

Contrairement à l'étude d'impact précédente, l'étude d'impact actualisée ne décrit pas les modalités de reconstitution de l'offre de logements démolis, et in fine, n'évalue toujours pas les incidences de cette reconstitution sur l'environnement et la santé humaine. Le mémoire en réponse du 11 mai 2023 représentait (p13) sur une carte les sites de reconstitution des logements des Fauvettes, et affirmait que cette reconstitution n'engendrerait pas d'artificialisation. Il convient d'intégrer cette carte dans l'étude d'impact, et de l'actualiser si besoin. Par ailleurs, les autres enjeux environnementaux (bruit, pollution des sols, etc.) doivent être examinés.

(1) L'Autorité environnementale recommande, s'agissant de la description du projet :

- de préciser les évolutions de surface de plancher et de capacité de stationnement automobile entre l'état initial et l'état projeté sur le périmètre de la Zac ;
- de décrire les modalités de reconstitution de l'offre de logements démolis, et in fine, d'évaluer les incidences de cette reconstitution sur l'environnement et la santé humaine.

■ Historique d'aménagement du site

Le quartier a déjà commencé un processus de renouvellement qui a impliqué des démolitions pour la construction de deux opérations de logements : l'opération Balcons sur Opaline, livrée fin 2023 qui accueille 145 logements collectifs et 152 logements étudiants à R+7, et la résidence Amzeleg, livrée à la fin des années 2010, incluant 120 logements à R+4 destinés à de jeunes travailleurs.

Par ailleurs, la liaison Rougemonts / Joncherolles a été aménagée en 2024.

■ Calendrier de réalisation des travaux

Selon le calendrier actualisé du projet, les travaux restant réaliser doivent se dérouler d'ici 2032 :

- 2027 : démolition de la copropriété des Fauvettes ;
- 2028 : réhabilitation du groupe scolaire Anatole France ;
- 2029 : réalisation des lots 1C, 2A et 3 ; aménagement du parvis végétalisé à l'est de la cité Joncherolles, et du jardin des Joncherolles ;
- 2030 : aménagement du triangle des sports et du parvis associé sur le secteur des Fauvettes, et construction du centre social et du gymnase ; démolition du centre social et du gymnase existants, et aménagement de l'« aire de jeux » ;
- 2031 : réalisation des lots 2B, 2C, 4 et 7 ;
- 2032 : réalisation du lot 5.

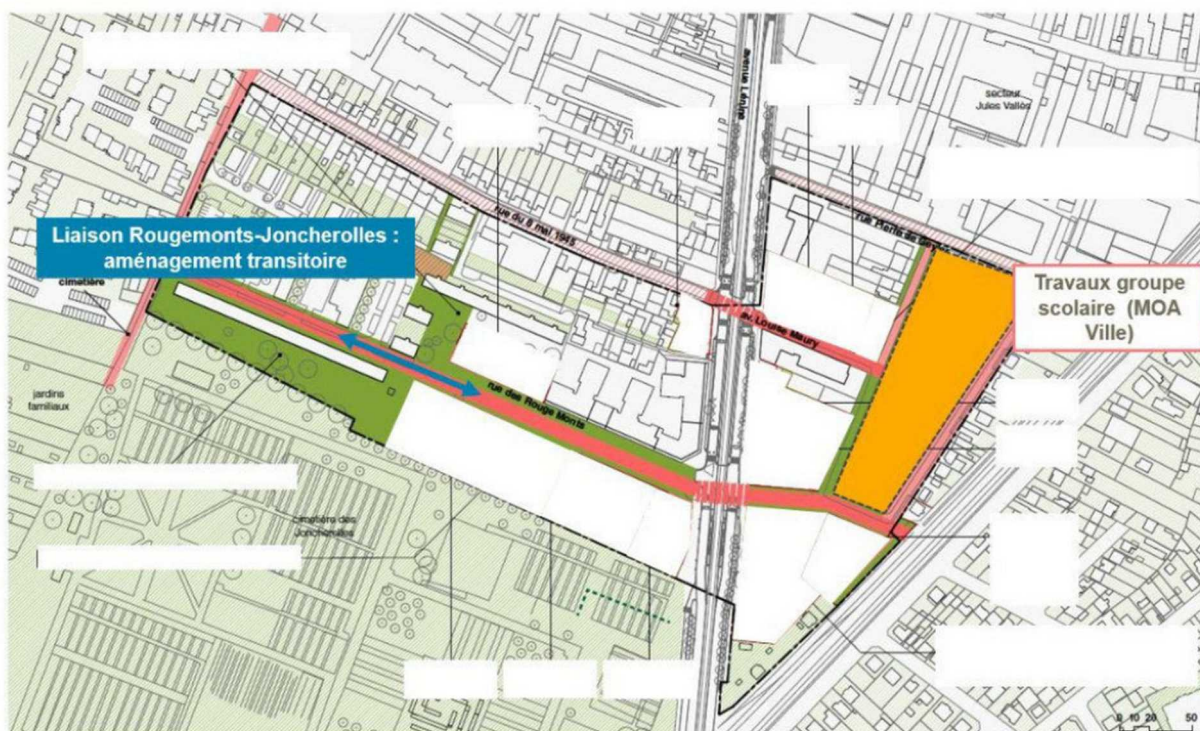


Figure 3: état des travaux du projet en 2024 (RP, p23)

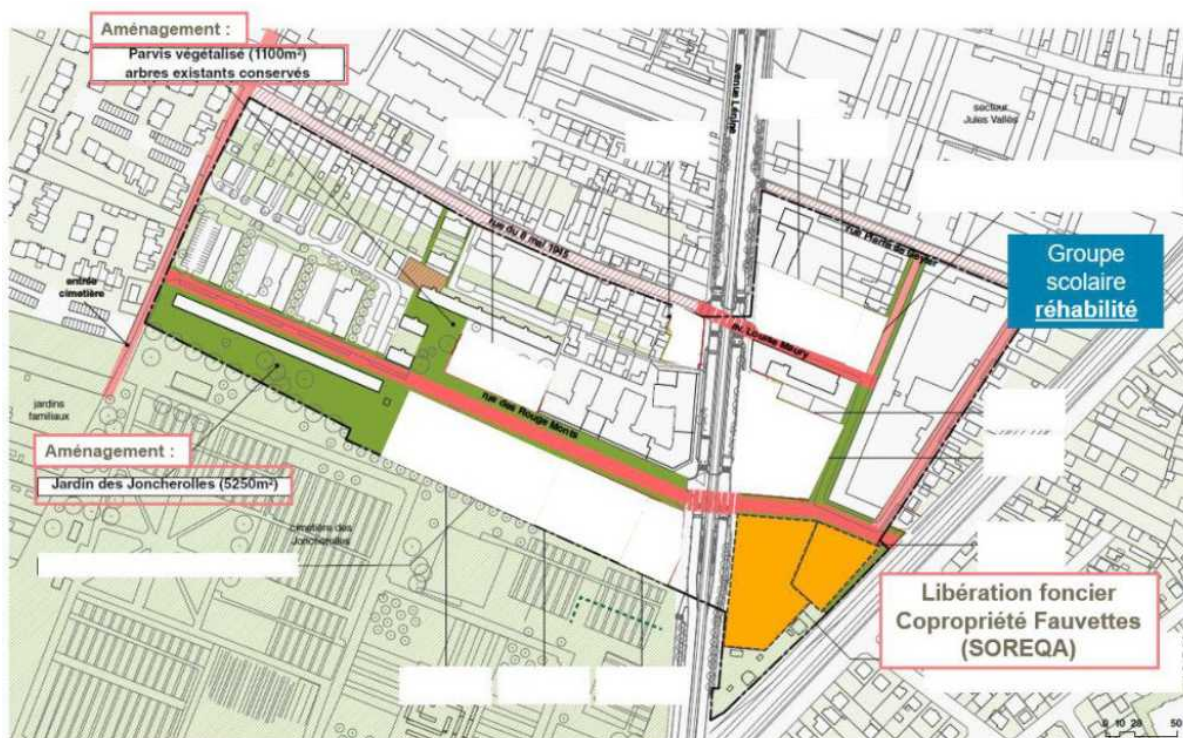


Figure 4: état prévisionnel des travaux du projet en 2027-2028 (RP, p23)

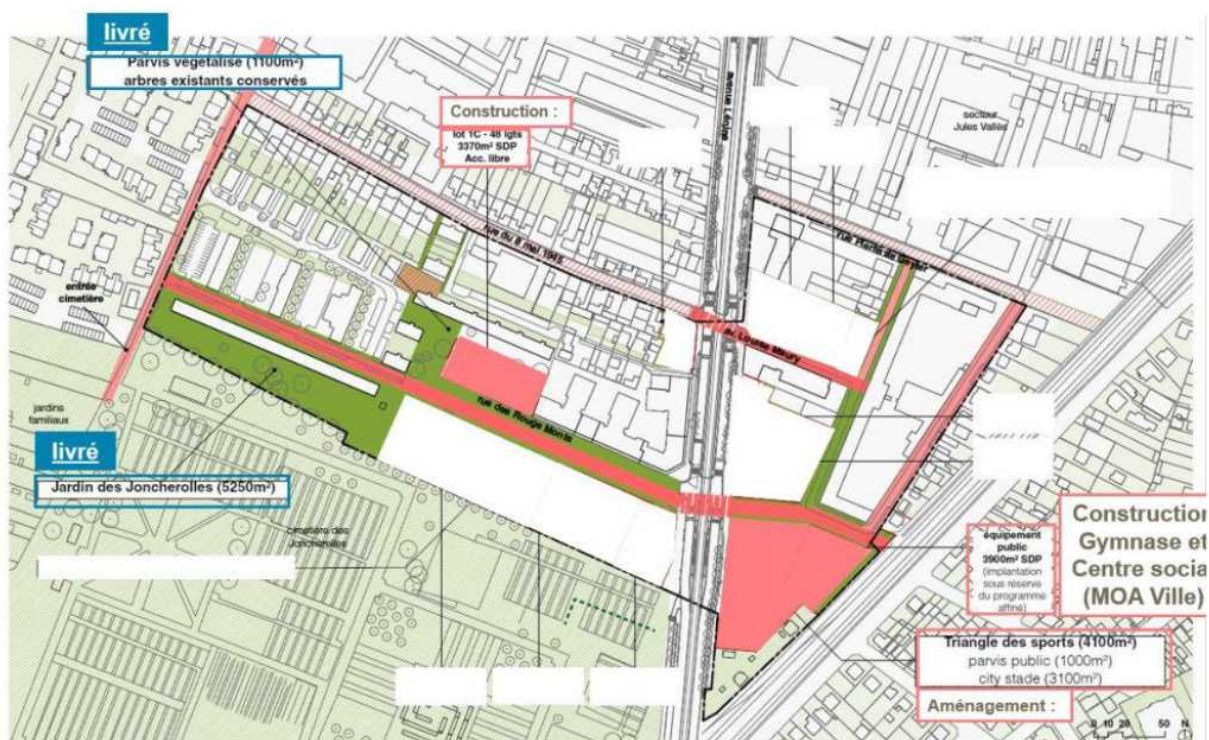


Figure 5: état prévisionnel des travaux du projet en 2028-2029 (RP, p23)

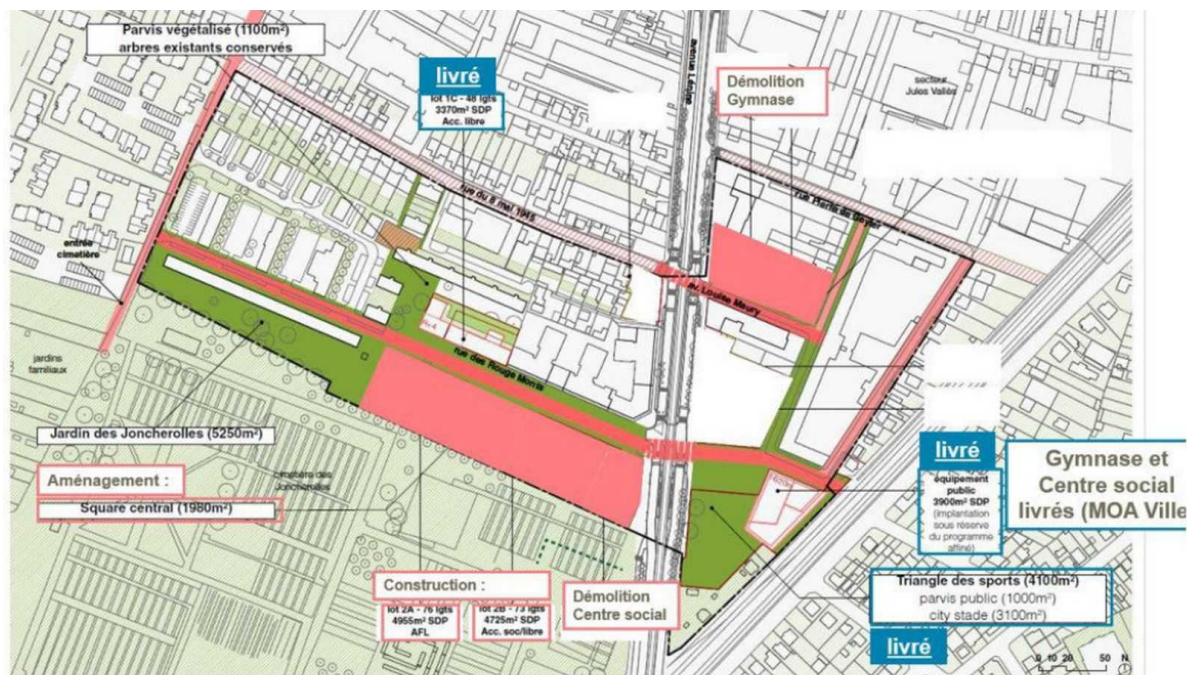


Figure 6: état prévisionnel des travaux du projet en 2029-2030 (RP, p23)

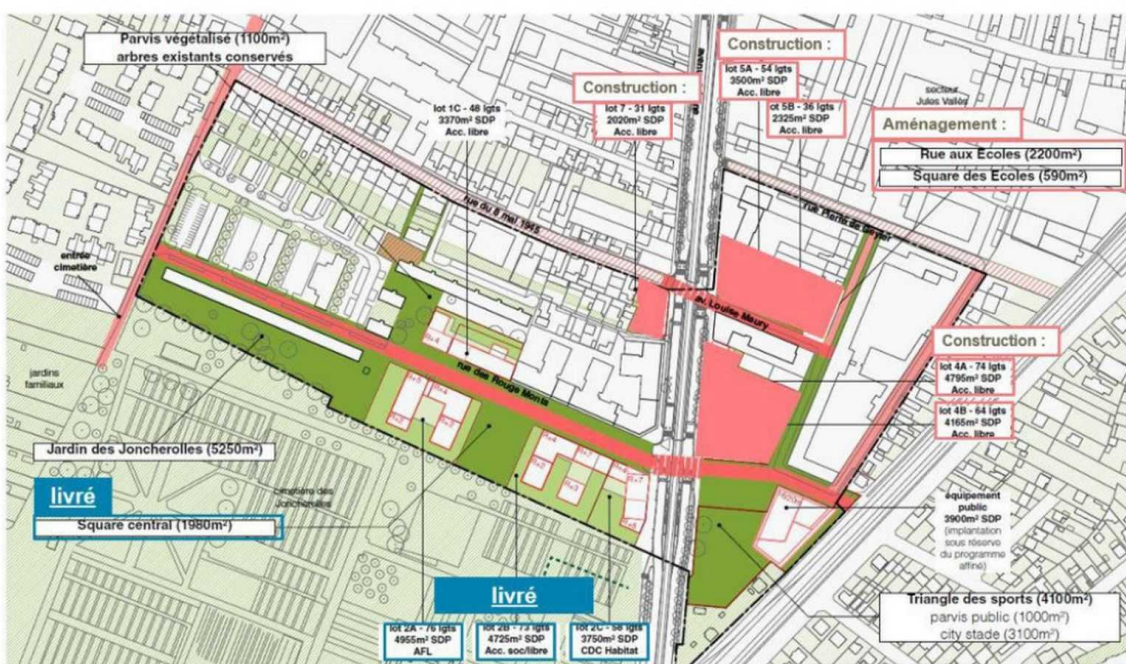


Figure 7: état prévisionnel des travaux du projet en 2030-2031 (RP, p24)

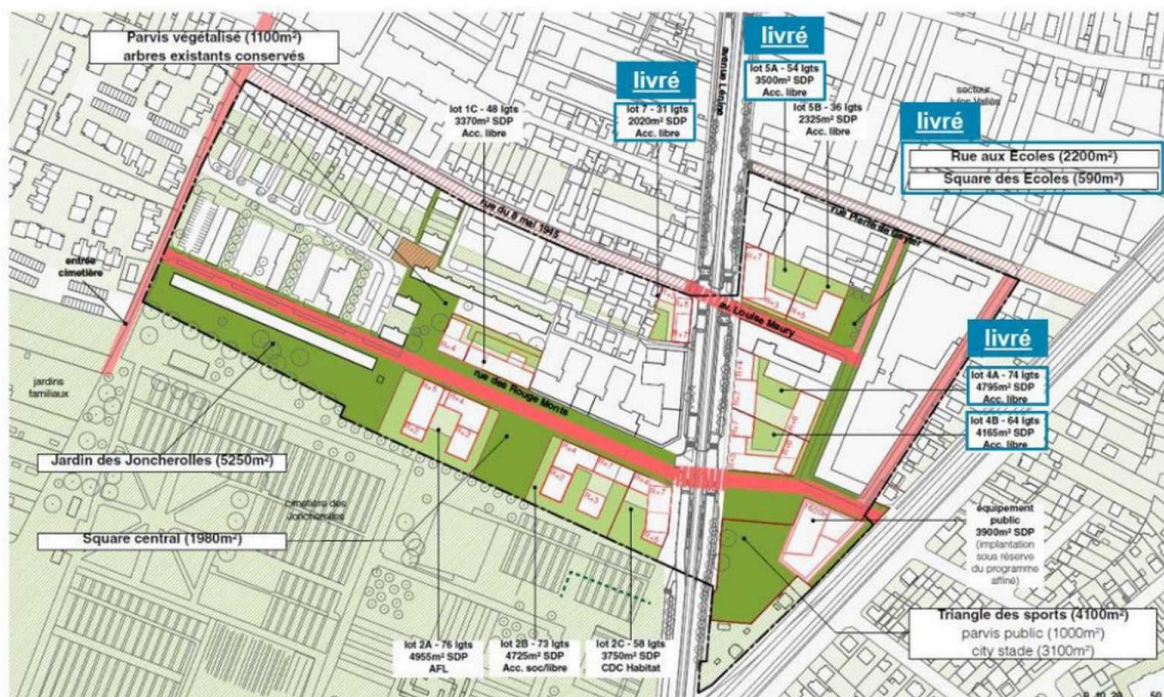


Figure 8: état prévisionnel des travaux du projet en 2032 (RP, p24)

2. Historique du dossier et précédent/s avis de l'Autorité environnementale

2.1. Historique du projet

Pour rappel, ce projet a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (préfet de région) en date du 9 mars 2023. La présente saisine a été élaborée sur la base d'une mise à jour, datée d'octobre 2025, de l'étude d'impact précédente. Cette mise à jour intègre de nouvelles études et répond partiellement aux recommandations émises par l'Autorité environnementale en 2023. Dans le présent avis, l'Autorité environnementale analyse la prise en compte de ses recommandations.

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

L'Autorité environnementale constate globalement, depuis son avis du 9 mars 2023, l'étude d'impact a été actualisée avec des études complémentaires (bilan carbone, modélisations acoustique et de la pollution de l'air, nouveaux diagnostics de pollution des sols, inventaire faune flore), et des éléments de réponse aux recommandations de la MRAe concernant le périmètre du projet.

L'Autorité environnementale constate toutefois que par rapport à l'étude d'impact précédente, les incidences des démolitions sur les émissions de GES et les ressources naturelles ne sont toujours pas évaluées. Dans la partie Est du périmètre du projet, l'exposition du groupe scolaire rénové et des futurs logements au bruit ferroviaire et routier n'est pas mieux prise en compte. Le phénomène d'îlot de chaleur urbain est de nouveau traité très succinctement. Les contraintes de la gestion des eaux pluviales (gypse notamment) ne sont toujours pas précisément étudiées. Le long de l'avenue Lénine, la pollution de l'air est modélisée mais les résultats sont nettement inférieurs à ceux des mesures. Sur la base de l'inventaire faune flore, les impacts sur la biodiversité ont été étudiés. Mais ceux-ci sont insuffisamment évités / réduits / compensés (notamment, en ce qui concerne la faune volante inféodée au bâti à démolir ou réhabiliter). Les diagnostics de pollution des milieux ont été complétés, mais il reste le lot 7 à investiguer, et aucun plan de gestion des pollutions n'est présenté dans le dossier. Les risques d'exposition des riverains et des salariés du chantier à de l'amiante et à du plomb lors de la phase de démolition du bâti, n'ont toujours pas été évalués. Par ailleurs, l'étude d'impact actualisée indique que le projet s'inscrit dans les objectifs figurant dans plusieurs documents de planification de rang supérieur : rénovation urbaine du quartier (PLUi), densification d'un secteur plus large (SCoT, CDT). Mais l'articulation du projet avec le Sdrif en vigueur n'est pas décrite.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'améliorer l'étude d'impact dans sa globalité : compléter et préciser l'état initial (exemple : gestion des eaux pluviales), approfondir l'évaluation des incidences (exemple : pollution des sols), la justification environnementale des démolitions (exemple : émissions de gaz à effet de serre), et les mesures ERC (exemple : limitation de l'exposition au bruit).

3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels

La première version de l'étude d'impact relative au projet, produite dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique visant la démolition de la copropriété des Fauvettes, avait donné lieu à de premières recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis en date du 9 mars 2023..

La présente analyse de l'Autorité environnementale expose les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
---	---	---

L'Autorité environnementale avait recommandé d'inclure dans le périmètre du projet l'opération de logements Les balcons d'Opaline et l'étendre au secteur Jules Vallès.

3.1. Périmètre et justification du projet

L'opération Les Balcons d'Opaline a été réalisée. Le quartier Jules Valles, situé immédiatement au nord-est du projet, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune, visant à y engager une vaste opération de renouvellement urbain. Une étude urbaine menée en 2018 sur le périmètre Fauvettes-Joncherolles / Vallés (T3, p53), démontrait la complémentarité entre ce secteur et celui du projet.

Selon le mémoire en réponse du 11 mai 2023, dans le cadre du NPNRU lancé en 2015, l'ANRU a « défini la priorité » sur le quartier Fauvettes-Joncherolles (et sur le quartier Lafargue-Parmentier).

« Des orientations stratégiques ont été définies par le NPNRU pour les projets de renouvellement dont Jules Vallès ne fait pas partie ». « Par conséquent, il apparaît cohérent de ne pas inclure le secteur Jules Vallès dans le périmètre projet ». De plus, « la temporalité de ce projet est différente de celle du quartier des Fauvettes-Joncherolles ».

Ces éléments répondent aux interrogations de l'Autorité environnementale.

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

Dans le cadre de l'étude d'impact précédente, il était envisagé d'implanter une crèche et une mai-

(3) L'Autorité environnementale recom-

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023

- préciser et justifier, en démontrant l'absence de solutions de substitution raisonnables, la localisation des futures crèche et maison d'assistantes maternelles, en tenant compte des enjeux de pollution atmosphériques et sonores par les transports, notamment liés au trafic de l'avenue Lénine et à la voie ferrée, et ceux de pollution des sols avérée ou potentielle ;
- présenter de manière didactique et argumentée les solutions de substitution raisonnables aux démolitions prévues, étudiées par le maître d'ouvrage, en pratiquant comme le veut la réglementation une analyse des projets basée, notamment, sur leurs incidences environnementales ;
- compléter l'étude d'impact par un bilan carbone prévisionnel global du projet et prendre en compte ses résultats dans les choix relatifs à la phase de démolition et de reconstruction.

Compléments apportés à l'étude d'impact

son d'assistantes maternelles près de l'avenue Lénine. Dans l'étude d'impact actualisée, il n'est plus prévu de réaliser de tels équipements.

L'étude d'impact précédente présentait un argumentaire plus ou moins précis pour justifier les démolitions inscrites au projet : copropriété des Fauvettes, autres copropriétés anciennes, maisons, gymnase, centre social, et centre commercial.

L'étude d'impact actualisée confirme explicitement certains de ces choix, et précise par ailleurs les raisons motivant la démolition de certains de ces bâtiments. Il est ainsi précisé que « l'ensemble des démolitions a été ciblé sur des bâtiments anciens et dégradés pour une majorité » (RP, p21). Le scénario de démolition totale de la copropriété des Fauvettes a été retenu comme étant « le seul qui permette de traiter durablement et efficacement la situation d'un point de vue social, technique et urbain », et que « les diagnostics techniques et sociaux successifs ont confirmé la nécessité d'une démolition totale ». Il est également indiqué que la démolition du gymnase « se justifie par son degré de vétusté », que l'activité du centre commercial est en partie à l'arrêt, et que les devantures des commerces sont vieillissantes.

Néanmoins, les choix de démolition ne sont pas justifiés par une analyse des avantages et inconvénients associés, incluant non seulement des critères de fonctionnalité urbaine, mais aussi, une caractérisation précise de l'état de dégradation du bâti et de la possibilité technique de le réhabiliter, ainsi qu'un exposé des incidences environnementales inhérentes à chaque solution - notamment,

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

d'exposer les incidences des démolitions sur les émissions de GES et les ressources naturelles, et de réexaminer les choix de démolir une partie du bâti du quartier, au regard de ces incidences.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	les émissions de gaz à effet de serre et la gestion des ressources naturelles (par exemple, dans le bilan carbone, il n'est pas étudié de scénario alternatif aux démolitions projetées). Or, dans le mémoire en réponse du 11 mai 2023, l'EPT indiquait que l'évaluation des incidences environnementales de la démolition de la copropriété des Fauvettes serait complétée lors de la mise à jour de l'étude d'impact par une analyse croisée de critères environnementaux (dont le « carbone ») et de solutions alternatives à la démolition totale de l'ensemble bâti.	

3.2. Déplacements et pollutions associées

L'Autorité environnementale avait recommandé de présenter de manière détaillée la stratégie de mobilité mise en oeuvre dans le projet pour limiter l'usage de l'automobile, et de reconsidérer le cas échéant les mesures proposées, afin d'inciter à la pratique des modes de déplacement actif (confort des espaces publics dédiés, nombre et commodité des stationnements vélos, etc.).

Le projet prévoit de créer 1 620 places de stationnement vélo, renforcer les modes actifs sur le site (espaces dédiés, partage modal, etc.), et d'améliorer l'accessibilité et la sécurité des passages piétons entre les secteurs Fauvettes et Joncherolles, à travers notamment : l'aménagement d'une voie partagée (rue des Rougemonts), l'aménagement d'une voie réservée sur l'avenue des écoles, l'amélioration de trottoirs (largeur sur l'avenue Lénine, lisibilité sur l'axe nord-sud des Fauvettes), et le marquage de passages piétons (avenue Lénine). Comme dans l'étude d'impact précédente, la portée des mesures susvisées (réduction du trafic routier) n'est pas évaluée. Il n'est pas prévu explicitement d'aménager de nouvelles pistes cyclables (alors que seule une piste cyclable étroite existe le long de l'avenue Lénine), ni de créer du stationnement vélo dans l'espace public. Il n'est pas prévu de renforcer concrètement les transports en commun

(4) L'Autorité environnementale recommande de vérifier que les transports en commun dans le secteur sont suffisamment dimensionnés pour accueillir la population introduite par le projet, et de renforcer les mesures en faveur de l'usage du vélo (aménagement de nouvelles pistes cyclables, et de stationnement vélo sur l'espace public).

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023

L'Autorité environnementale avait recommandé de (Format corps de texte) :

- présenter des solutions alternatives en matière de localisation des bâtiments à fonction résidentielle et d'équipements publics accueillant un public sensible, de manière à garantir que l'opération n'induit pas un accroissement significatif du nombre de personnes exposées à des nuisances sonores et de pollution néfastes pour la santé ;
- préciser les engagements éventuels des différents partenaires du programme local de renouvellement urbain, afin d'ériger un écran acoustique (mur anti-bruit) ;
- réaliser une étude de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore, actuelles et projetées, à partir de modélisations calées sur des mesures in situ, en tenant compte notamment des trafics routier (dont celui généré par le projet), ferroviaire et aérien.

Compléments apportés à l'étude d'impact

(bus, tram), alors que l'apport d'une population supplémentaire devrait conduire à augmenter leur usage (voire à les saturer).

Dans l'étude d'impact précédente, l'analyse de l'état initial de l'ambiance sonore était fondée sur une carte stratégique de bruit routier datée de 2017. Cette carte ne prenait en compte, ni le bruit ferroviaire (pourtant très significatif sur le site), ni le bruit aérien, alors que l'observatoire Bruitparif mettait à disposition du public une carte du bruit cumulé incluant ces modes de transport. La carte de Bruitparif est désormais introduite dans l'étude d'impact actualisée. De plus, une étude acoustique a été réalisée en 2024 sur le site. Deux points de mesure ont été positionnés sur le secteur des Fauvettes, un autre au niveau de l'école Henri Wallon (T1, p146). Les niveaux sonores en Lden culminent à 69 dB le long de l'avenue Lénine, sur le secteur des Fauvettes. L'Autorité environnementale rappelle que la durée des mesures de 24 heures est insuffisante pour déterminer un niveau de bruit annuel de référence pour une zone donnée. La modélisation acoustique du quartier au fil de l'eau (2032) ne met pas en évidence de variation significative de l'ambiance sonore. Néanmoins, le paramètre d'augmentation du trafic routier pris en compte dans la modélisation, relève d'hypothèses nationales (scénario AMS de la SNBC), et ne reflète pas les effets à venir des projets d'aménagement en cours dans le secteur du projet. Pour l'autorité environnementale, le bruit ambiant en 2032 pourrait donc être sous-estimé.

L'étude d'impact présente également une modélisation du bruit à l'état projeté (tenant compte des

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

(5) L'Autorité environnementale recommande :

- dans la modélisation acoustique au fil de l'eau, de tenir compte de la future augmentation locale du trafic routier procédant des projets d'aménagement en cours dans le secteur ;
- de limiter l'exposition du groupe scolaire rénové au bruit ferroviaire, et sur l'Avenue Lénine, de positionner les constructions de logements en retrait, d'échelonner leurs hauteurs de manière à limiter le nombre de logements exposés à un bruit élevé, de proscrire les logements mono-orientés, et d'engager des mesures de réduction à la source du bruit des transports.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	démolitions et de l'implantation des nouvelles constructions). Les façades longeant la RD 931 seront exposées à plus de 70 dB en Laeq diurne. Celles-ci feront l'objet d'un isolement acoustique réglementaire. Cependant les logements Est-ouest longeant l'avenue pourront être mono-orientés (T1, p37). Les habitants de ces logements seront exposés à un bruit important en cas de fenêtres ouvertes. Le projet ne joue pas sur les hauteurs bâties et le retrait des constructions par rapport à l'avenue, de manière à minimiser l'exposition des logements au bruit des transports. Il n'est pas prévu de réduction du bruit à la source (limitation de vitesse le long de l'avenue, revêtement limitant la réverbération acoustique, mur anti-bruit, etc.). Les coeurs d'îlot seront plus calmes à l'état projeté, par rapport aux espaces non bâtis interceptant leur emprise à l'état initial (jusqu'à -8 dB). Les niveaux sonores diurnes seront majoritairement inférieurs à 50 dB, sauf sur les lots 2B et 2C où ils excéderont 55 dB. Pour l'Autorité environnementale, le Lden tendant à être supérieur au Laeq diurne, les habitants des lots 2B et 2C devraient donc être exposés à un bruit supérieur aux valeurs guide de l'OMS, aussi bien dans leur logement fenêtres ouvertes que dans leurs déplacements éventuels en coeur d'îlot. L'extension du groupe scolaire Anatole France n'est pas prise en compte dans la modélisation acoustique. Aucune mesure spécifique n'est présentée dans l'étude d'impact pour limiter l'exposition au bruit ferroviaire des écoliers. Pourtant des mesures étaient envisagées dans le mémoire en réponse : ne pas prévoir de classe maternelle en façade est,	

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	protéger les quelques classes élémentaires par un écran vitré acoustique, placer ces classes en retrait de la rue au R+1. Dans l'étude d'impact précédente, un état initial de la qualité de l'air était présenté sur la base de cartes régionales d'Airparif. Au vu de ces cartes, difficilement lisibles à l'échelle du site, l'étude d'impact concluait à des concentrations élevées en particules fines et dioxyde d'azote le long de l'avenue Lénine. L'étude d'impact actualisée complète cet état initial par une campagne de mesures (NO₂, benzène, pm₁₀) réalisées en 2023 sur 4 points de mesures (avenue Lénine, groupe scolaire Anatole France, école Henri Wallon, nord-ouest du cimetière). Lors de la campagne de mesures, les teneurs quantifiées en NO₂ et pm₁₀ dépassent largement les valeurs guide à l'année de l'OMS, particulièrement pour le NO₂, notamment au droit de l'avenue Lénine (49,1 µg/m³, contre 10 µg/m³ pour la valeur guide). Une modélisation de l'état actuel de la qualité de l'air du site est présentée en annexe (étude air et santé). Les concentrations modélisées en NO₂ varient entre 22 et 27 µg/m³. L'Autorité environnementale estime que cette plage de données est très inférieure aux valeurs mesurées lors de la campagne de mesures. Cet écart n'est pas interprété dans l'étude. Malgré la réalisation du projet, la pollution atmosphérique devrait diminuer sur le quartier grâce au renouvellement du parc automobile et aux avancées technologiques réduisant les émissions routières. A cet égard, l'étude « air et santé » s'appuie sur le scénario S2-AMS de l'Université Gustave Eiffel, aligné sur la stratégie nationale bas carbone	(6) L'Autorité environnementale recommande : - concernant la qualité de l'air, d'interpréter l'écart conséquent entre les résultats de la modélisation et les données mesurées sur site ; - de justifier la modélisation de la qualité de l'air du scénario au fil de l'eau (choix du scénario S2-AMS de l'Université Gustave Eiffel pour estimer la baisse des émissions des véhicules), ainsi que la différence d'amplitude entre les niveaux de pollution modélisés dans ce scénario et à l'état initial ; - de présenter des mesures de réduction de l'exposition des nouveaux habitants et usagers à la pollution de l'air, qui devrait rester significative sur le site à l'horizon de mise en œuvre du projet.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	(SNBC). Cependant, le dossier ne commente pas la probabilité que ces objectifs politiques nationaux soient effectivement atteints. Les concentrations modélisées en 2032 devraient varier entre 22 et 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le NO_2 et s'élever à environ 19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les pm_{10}. Ces valeurs dépasseraient ainsi la limite réglementaire de 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le NO_2 applicable en 2030, et resteraient bien au-dessus des recommandations de l'OMS. L'étude n'explique pas la différence d'amplitude entre les teneurs de NO_2 modélisées en 2024 (5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) et en 2032 (2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). De plus, il n'est pas expliqué pourquoi la teneur minimum en NO_2 restera similaire en 2032 / 2024 (22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Des mesures de réduction de l'exposition de la population à la pollution de l'air sont envisagées dans l'étude d'impact (T2, p 111/112). Néanmoins, aucune de ces mesures n'est explicitement appliquée au projet.	

3.3. Énergies et la contribution aux dérèglements climatiques

L'Autorité environnementale avait recommandé :

- d'évaluer les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre du projet (chauffage, électricité, déplacements, chantier, etc.) ;
- de compléter le dossier par une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et les choix en découlant ;
- de définir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des impacts carbone du projet, et notamment le mix énergétique retenu.

Le projet génère des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre liées à la production des matériaux de construction (extraction, transport), au chantier (terrassment, évacuation des déblais, acheminement sur site, construction, etc.) et à l'exploitation (chauffage, électricité, déplacements, etc.). Celles-ci ne sont toujours pas évaluées dans l'étude d'impact.

Une étude de faisabilité du développement des énergies renouvelables et de récupération a été réalisée. Mais celle-ci est inaboutie (absence d'étude du potentiel de récupération de la chaleur

(7) L'Autorité environnementale recommande de compléter et valoriser davantage l'étude de potentiel des énergies renouvelables et de récupération, et d'actualiser le bilan carbone pour y intégrer l'ensemble des mesures de décarbonation inscrites au projet, et y mettre en lumière l'impact spécifique aux démolitions projetées.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	des eaux usées) et insuffisamment valorisée dans le projet (absence de développement de l'énergie solaire sur les toitures des futures constructions). Une convention de raccordement du quartier des Fauvettes-Joncherolles au réseau de chaleur SMI-REC a été signée en mars 2024. Ce RCU est alimenté aux deux tiers par des énergies renouvelables (dont de la géothermie). La réhabilitation thermique de logements, bien que considérée comme connexe au projet dans l'étude d'impact actualisée, contribuera également à atténuer les émissions de GES du quartier. Le projet prévoit de développer les modes actifs (cf supra) et l'introduction d'une part de matériaux recyclés (cf infra) et biosourcés dans les nouvelles constructions. L'étude d'impact actualisée comporte un bilan carbone du projet, structuré par poste d'émission de gaz à effet de serre : énergie, produits de construction, chantier, gestion de l'eau et des déchets, mobilités. Ce bilan porte sur l'état initial du quartier (cas où les constructions et espaces publics resteraient inchangés), l'état projeté (mise en œuvre du projet et de certaines de ses mesures environnementales), et un scénario de référence (mise en œuvre d'un projet similaire, mais dont les mesures environnementales sont considérées comme « classiques »). L'état projeté intègre certaines mesures importantes du projet (raccordement au RCU) et en exclut d'autres (modes actifs). Il ne met pas en lumière l'impact spécifique aux démolitions, par rapport à une solution alternative ayant davantage recours à la réhabilitation du bâti.	

3.4. Espaces verts, biodiversité, et îlots de chaleur urbains

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- réaliser un inventaire des habitats, de la faune et de la flore sur le site ;
- décrire les incidences négatives sur la biodiversité (coupes d'arbres, atteintes aux espèces, etc.) ;
- préciser les mesures en faveur de la biodiversité (planning des travaux, plantations d'arbres) ;
- décrire les mesures de réduction de l'îlot de chaleur urbain et d'évaluer leur efficacité.

Un inventaire des habitats, de la faune et de la flore (9 passages) a été réalisé sur le site entre 2022 et 2024. Outre les bâtiments et la voirie, le périmètre prospecté, qui inclut celui de la Zac ainsi qu'une partie du cimetière, est recouvert également de quelques habitats plus naturels (arbres, bosquets, pelouse, friche, potager, prairie urbaine mésophile, etc.). Il accueille 79 espèces végétales, 21 espèces d'oiseaux, dont le Moineau domestique (espèce vulnérable en Ile-de-France, nichant probablement dans les toitures des maisons - T1, p104), 2 espèces de chauves-souris, susceptibles de trouver le gîte dans certains arbres et bâtiments du site, 9 espèces de papillons de jour, 4 espèces d'orthoptères, et une espèce de mammifère terrestre.

Les travaux conduiront à la destruction de 250 m² de prairie mésophile urbaine, et l'abattage de 4 arbres. Le projet prévoit des nouvelles plantations et l'aménagement de jardins, squares végétalisés, parvis arborés, et toitures végétalisées. Le patrimoine arboré du quartier sera porté de 131 à 331 arbres (T2 p.62/64).

La démolition et la réhabilitation de bâtiments va conduire à une perte d'habitats de reproduction pour le Moineau domestique et les chauves-souris (exemple : réduction du nombre de fissures sur les façades). Avant démolition, les bâtiments feront l'objet d'une recherche de gîte à chauve-souris et/ou nid d'oiseau. De plus, des nichoirs et gîtes à chauves-souris artificiels seront installés.

Les terrassements préparatoires de milieux natu-

(8) L'Autorité environnementale recommande de

- dresser un bilan de l'évolution des surfaces de pleine terre à l'échelle de la Zac ;
- justifier les incidences négatives résiduelles du projet sur la biodiversité, en approfondissant la séquence ERC correspondante (adaptation de la période des travaux de démolition, compensation de la destruction de la prairie mésophile, etc.) ;
- préciser les mesures de réduction de l'îlot de chaleur urbain et modéliser leur efficacité.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	rels auront lieu entre septembre et mars, de même, dans la mesure du possible, que les travaux de démolition. Le pétitionnaire estime que les incidences négatives résiduelles du projet sur la biodiversité sont négligeables. Mais les mesures susvisées sont perfectibles. Par exemple, il n'est pas exclu que les travaux de démolition entraînent la mortalité de moineaux en période de reproduction. Il n'est pas non plus prévu de reconstitution compensatoire de la prairie mésophile (végétation rare en Ile-de-France). Le phénomène initial d'îlot de chaleur urbain (ICU) n'est pas caractérisé précisément (absence de cartographie indiquant l'intensité des ICU au sein du quartier). Dans ce domaine, le projet prévoit de dés-imperméabiliser et végétaliser le quartier, de jouer sur certaines dispositions architecturales (exemple : balcons faisant protection solaire), et de privilégier les matériaux réfléchissants et à albédo élevé sur les espaces libres. Toutefois, ces mesures ne sont pas décrites précisément et leur efficacité n'est pas évaluée par une modélisation prédictive. A titre d'exemple, les lots incluront 7 435 m² d'espaces de pleine terre, mais l'étude d'impact ne dresse pas de bilan de l'évolution des surfaces en pleine terre, entre l'état initial et l'état projeté (cumul des espaces publics et privés).	

3.5. Gestion des eaux pluviales

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

Au titre du règlement du service d'assainissement de la Seine-Saint-Denis, l'infiltration des eaux plu-

(9) L'Autorité environnementale recom-

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023

- décrire les enjeux de gestion des eaux pluviales sur le site ;
- dimensionner, caractériser et représenter le système de gestion des eaux pluviales du projet.

L'Autorité environnementale avait recommandé de réaliser une étude paysagère, incluant a minima un photoreportage représentatif du site, des photomontages du projet, et une étude de la cohérence entre le projet et l'identité des formes urbaines et architecturales environnantes.

Compléments apportés à l'étude d'impact

viales est proscrite dans le secteur du projet (T1, p185). A cet égard, l'étude d'impact précise que du gypse est présent dans les couches géologiques superficielles, et qu'une étude de sa dissolution potentielle est nécessaire. Par ailleurs, la compatibilité de l'infiltration avec la qualité des sols devra être vérifiée (T1, p186). Le choix d'infiltrer les eaux pluviales sera également assujéti à des essais de perméabilité, des mesures piézométriques, et un avis de l'IGC.

Malgré ces contraintes potentielles, l'étude d'impact indique que les pluies courantes (10 mm sur 24h) seront infiltrées sur les espaces publics (espaces verts de pleine terre, espaces semi-perméables, noues et fosses de plantations). Les pluies trentennales seront stockées pour infiltration dans les noues végétalisées et des bassins d'infiltration à ciel ouvert (un rejet régulé au réseau à 10l/s/ ha pourra être envisagé).

Ces objectifs s'appliqueront également aux lots privés, qui devront maximiser les surfaces de pleine terre et de toitures végétalisées.

A ce stade, le système de gestion des eaux pluviales n'est pas dimensionné.

3.6. Paysage et patrimoine

Le paysage bâti du quartier est structuré autour des barres d'immeuble et de la zone commerciale des Rougemonts. Il est enclavé et fragmenté par les infrastructures (avenue Lénine, voie ferrée). Les constructions sont mixtes (logements, équipements, commerces), et les espaces paysagers peu fréquentés par la population. Un photoreportage

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

de préciser les enjeux de gestion des eaux pluviales sur le site (notamment, la possibilité d'infiltrer malgré la présence de gypse et de pollution dans les sols), puis sur cette base, de dimensionner le système de gestion des eaux pluviales du projet.

(10) L'Autorité environnementale recommande de réaliser des photomontages du projet à hauteur humaine, permettant d'appréhender la qualité architecturale

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
L'Autorité environnementale avait recommandé de - réaliser une étude exhaustive de pollution du site et d'appliquer la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués de 2017 ; - d'identifier ainsi les espaces peu propices à l'im-	permet d'apprécier l'architecture existante du quartier (T1, p.119 à 125). Le projet prévoit une mixité d'usages et de gabarits bâtis, conçus dans une logique de gradation volumétrique, avec une strate basse (R+1/3) en écho au tissu ancien et aux ensembles pavillonnaires, et une strate haute (R+5/R+7) en écho aux grands ensembles conservés. Selon l'étude d'impact, les nouveaux fronts urbains seront plus lisibles, et l'aménagement du secteur des Fauvettes constituera un emblème du nouveau quartier. Le projet favorisera la « respiration visuelle » depuis l'espace public, dont la fonction de lieu de rencontre sera renforcée. De rares vues d'ambiance permettent d'appréhender le style architectural qui sera développé dans le cadre du projet (T2, p55/57). Quelques représentations graphiques (coupes latérales, vues de dessus) illustrent les futurs espaces verts. Globalement, seuls les plans de projet en 3D isométrique permettent d'appréhender l'architecture du projet et son insertion urbaine. Des photomontages à hauteur humaine permettraient d'entériner et illustrer les choix architecturaux, et d'illustrer leur cohérence avec le tissu urbain environnant. 3.7. Sites et sols pollués Le site accueille et a accueilli des installations potentiellement polluantes : un atelier de chaudronnerie, cinq garages, des dépôts de déchets, des épaves de voitures, et un dépôt de liquide inflammables. Des études de pollution ont été réalisées sur une partie du site. Elles ont permis	du projet, et sa cohérence avec le tissu urbain environnant. (11) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude de pollution du lot n°7 et de réaliser un plan de gestion global pour la Zac, comme le prévoit

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023

plantation d'équipements recevant des publics sensibles et de revoir en conséquence la programmation et la localisation des équipements concernés.

L'Autorité environnementale avait recommandé de

- d'évaluer les risques d'exposition des riverains et des salariés du chantier à de l'amiante et à du plomb lors de la phase de démolition du bâti ;
- d'étudier et prendre en compte le potentiel de réutilisation et de recyclage de l'ensemble des déchets de démolition, ainsi que les besoins en

Compléments apportés à l'étude d'impact

d'identifier sur les lots 1C et 2, un impact généralisé en métaux dans les remblais, et des impacts ponctuels en HCT C10-C40 et en HAP, au 23-129 avenue Lénine, une pollution des sols en hydrocarbures et des « anomalies » en métaux, et, sur l'emprise des espaces verts des Rougemonts et du chemin des Joncherolles, une pollution en cadmium, cuivre, mercure, plomb et zinc dans les remblais. L'étude d'impact précédente faisait également état, au nord-est du secteur des Fauvettes, d'une pollution en métaux / hydrocarbures incompatible avec les usages projetés alors envisagés. L'emprise du lot 7, potentiellement polluée en métaux (T1, p.167), n'a pas été investiguée.

Aucun plan de gestion n'a été élaboré à l'échelle du projet. L'acceptabilité sanitaire du projet n'est pas démontrée à la lecture de l'étude d'impact. L'Autorité environnementale rappelle qu'il est de la responsabilité du pétitionnaire de s'assurer de la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés, ce qui doit prendre la forme de mesures d'évitement (implanter les usages sensibles loin des secteurs pollués), voire de réduction (plan de gestion), et le cas échéant, d'une évaluation des risques sanitaires.

3.8. Nuisances liées au chantier

Les travaux restant à réaliser se dérouleront entre 2027 et 2032, sur une emprise de onze hectares : démolitions, voirie, espaces publics, constructions nouvelles. L'étude d'impact aborde les principaux enjeux et incidences du chantier (circulation, déchets, poussières, biodiversité, relogement des habitants, etc.). Une charte de chantier à faibles

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués de 2017.

(12) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer et prendre en compte les risques d'exposition des riverains et des salariés du chantier à de l'amiante et à du plomb lors de la phase de démolition

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
rabattement de nappe lors des terrassements.	nuisances (limitation du risque de pollution des milieux, optimisation de la circulation, protection des arbres et de leur système racinaire, etc.) est en cours de réalisation, mais celle-ci est peu détaillée à ce stade. Une charte partenariale signée entre la SPL et l'EPT vise à atteindre une valorisation matière de 85 % des déchets de déconstruction et 5 % de réemploi en masse des matériaux, de dédier 1 % du budget des opérations de construction et réhabilitation (5 % pour l'aménagement d'espaces extérieurs) à l'achat de produits issus du réemploi ou recyclage, et d'intégrer 10 % de granulats recyclés dans le béton de construction. Cette démarche ambitieuse est à souligner. Néanmoins, à ce stade, seuls la copropriété des Fauvettes et le centre commercial des Rougemonts ont fait l'objet d'un diagnostic PEMD. Et seuls les résultats du PEMD du centre commercial sont retranscrits dans l'étude d'impact. Il n'est donc pas possible de vérifier la cohérence des objectifs affichés avec le gisement global de déchets de démolition du projet. L'étude d'impact ne présente pas d'évaluation des risques d'exposition des riverains et compagnons à de l'amiante et à du plomb lors de la phase de démolition du bâti, et de mesure visant à prendre en compte ces risques. Dans l'étude d'impact précédente (p302), il était indiqué qu'un rabattement de nappe pourrait être nécessaire lors des terrassements préalables à la réalisation des parkings souterrains. Depuis, il n'a toujours pas été réalisé de suivi saisonnier de la nappe pour vérifier cette éventualité et le cas	du bâti, ainsi que les besoins en rabattement de nappe lors des terrassements préalables à la réalisation des parkings souterrains.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	échéant, définir des mesures de réduction des incidences associées (impact quantitatif sur la ressource en eau souterraine, rejet d'eaux potentiellement polluées).	

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

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

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 la MRAe, 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

La MRAe 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 la MRAe est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 11/02/2026

Siégeaient :

**Guillaume CHOISY, président par intérim, Stéphan COMBES, Philippe GRALL,
Antoine GREZAUD, Jacques REGAD et Tony RENUCCI.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande , s'agissant de la description du projet : - de préciser les évolutions de surface de plancher et de capacité de stationnement automobile entre l'état initial et l'état projeté sur le périmètre de la Zac ; - de décrire les modalités de reconstitution de l'offre de logements démolis, et in fine, d'évaluer les incidences de cette reconstitution sur l'environnement et la santé humaine..... 10
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'améliorer l'étude d'impact dans sa globalité : compléter et préciser l'état initial (exemple : gestion des eaux pluviales), approfondir l'évaluation des incidences (exemple : pollution des sols), la justification environnementale des démolitions (exemple : émissions de gaz à effet de serre), et les mesures ERC (exemple : limitation de l'exposition au bruit)..... 15
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'exposer les incidences des démolitions sur les émissions de GES et les ressources naturelles, et de réexaminer les choix de démolir une partie du bâti du quartier, au regard de ces incidences..... 18
- (4) L'Autorité environnementale recommande de vérifier que les transports en commun dans le secteur sont suffisamment dimensionnés pour accueillir la population introduite par le projet, et de renforcer les mesures en faveur de l'usage du vélo (aménagement de nouvelles pistes cyclables, et de stationnement vélo sur l'espace public)..... 19
- (5) L'Autorité environnementale recommande : - dans la modélisation acoustique au fil de l'eau, de tenir compte de la future augmentation locale du trafic routier procédant des projets d'aménagement en cours dans le secteur ; - de limiter l'exposition du groupe scolaire rénové au bruit ferroviaire, et sur l'Avenue Lénine, de positionner les constructions de logements en retrait, d'échelonner leurs hauteurs de manière à limiter le nombre de logements exposés à un bruit élevé, de proscrire les logements mono-orientés, et d'engager des mesures de réduction à la source du bruit des transports..... 20
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - concernant la qualité de l'air, d'interpréter l'écart conséquent entre les résultats de la modélisation et les données mesurées sur site ; - de justifier la modélisation de la qualité de l'air du scénario au fil de l'eau (choix du scénario S2-AMS de l'Université Gustave Eiffel pour estimer la baisse des émissions des véhicules), ainsi que la différence d'amplitude entre les niveaux de pollution modélisés dans ce scénario et à l'état initial ; - de présenter des mesures de réduction de l'exposition des nouveaux habitants et usagers à la pollution de l'air, qui devrait rester significative sur le site à l'horizon de mise en œuvre du projet.....22
- (7) L'Autorité environnementale recommande de compléter et valoriser davantage l'étude de potentiel des énergies renouvelables et de récupération, et d'actualiser le bilan carbone pour y intégrer

l'ensemble des mesures de décarbonation inscrites au projet, et y mettre en lumière l'impact spécifique aux démolitions projetées.....23

(8) L'Autorité environnementale recommande de - dresser un bilan de l'évolution des surfaces de pleine terre à l'échelle de la Zac ; - justifier les incidences négatives résiduelles du projet sur la biodiversité, en approfondissant la séquence ERC correspondante (adaptation de la période des travaux de démolition, compensation de la destruction de la prairie mésophile, etc.) ; - préciser les mesures de réduction de l'îlot de chaleur urbain et modéliser leur efficacité.....25

(9) L'Autorité environnementale recommande de préciser les enjeux de gestion des eaux pluviales sur le site (notamment, la possibilité d'infiltrer malgré la présence de gypse et de pollution dans les sols), puis sur cette base, de dimensionner le système de gestion des eaux pluviales du projet.....27

(10) L'Autorité environnementale recommande de réaliser des photomontages du projet à hauteur humaine, permettant d'appréhender la qualité architecturale du projet, et sa cohérence avec le tissu urbain environnant.....27

(11) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude de pollution du lot n°7 et de réaliser un plan de gestion global pour la Zac, comme le prévoit la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués de 2017..... 28

(12) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer et prendre en compte les risques d'exposition des riverains et des salariés du chantier à de l'amiante et à du plomb lors de la phase de démolition du bâti, ainsi que les besoins en rabattement de nappe lors des terrassements préalables à la réalisation des parkings souterrains.....29