



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué  
sur le projet de construction de logements  
et de commerces, avenue Pasteur  
au Blanc-Mesnil (93)**

N° 016043/AP  
du 28/05/2026



Points de vue actuel et projeté sur le site du projet (Source : El p. 258).

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de construction de 147 logements et de commerces, situé 130 avenue Pasteur au Blanc-Mesnil dans le département de la Seine-Saint-Denis, s'implantant sur une emprise de 4 670 m<sup>2</sup> et porté par Bouygues Immobilier, et son étude d'impact datée de mars 2026. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Le projet a été soumis à une évaluation environnementale suite à la décision n° DRIAT-SCDD-2025-111 du 26 juin 2025.

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

- la pollution sonore, des sols et de l'air ;
- l'ensoleillement, les mobilités et la gestion des eaux pluviales ;
- l'îlot de chaleur urbain.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- vérifier l'efficacité de l'épannelage des constructions neuves sur l'ensoleillement de la zone pavillonnaire et des immeubles d'habitat collectif situés à proximité immédiate du projet ;
- mener des investigations du sol au droit du site non encore examiné ainsi que sur la qualité des eaux souterraines et sur les gaz du sol pouvant avoir été contaminés par les activités industrielles situées en amont hydraulique du site du projet, et proposer des mesures ERC afin de garantir la compatibilité du site avec les usages prévus ;
- garantir la mesure d'isolation sonore des logements sur la base de l'exposition la plus élevée des logements soit 65 dB(A) ;
- étayer la conclusion que le projet augmente la pleine terre végétalisée qui passerait de 9 % à 29 % ;
- compléter les mesures destinées à réduire l'effet d'îlots de chaleur urbains (ICU) en évaluant les températures attendues en période estivale après projet en comparaison avec la situation actuelle, et réaliser une projection de la qualité de vie ou UCI avec projet à l'horizon 2030, 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique.

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

# Sommaire

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| Synthèse de l’avis.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3  |    |
| Sommaire.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4  |    |
| Préambule.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5  |    |
| Sigles utilisés.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6  |    |
| Avis détaillé.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7  |    |
| 1. Présentation du projet.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 7  |    |
| 1.1. Contexte et présentation du projet.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7  |    |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7  |    |
| 1.2. Modalités d’association du public en amont du projet.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10 |    |
| 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l’Autorité environnementale.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 10 |    |
| 2. L’évaluation environnementale.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10 |    |
| 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d’évaluation environnementale.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10 |    |
| 2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 11 |    |
| 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 11 |    |
| 3. Analyse de la prise en compte de l’environnement.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 11 |    |
| 3.1. Pollution de sols, bruit et qualité de l’air.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 11 |    |
| 3.2. Mobilités.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 14 |    |
| 3.3. Gestion des eaux pluviales.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 14 |    |
| Le site du projet étant déjà très urbanisé, minéralisé et doté d’un sol identifié comme « argileux » (EI, p. 188), le projet est susceptible d’aggraver le ruissellement pluvial lors de fortes précipitations. L’étude d’impact traite toutefois de façon exhaustive la problématique des eaux de pluie. Des mesures de terrain ont permis d’évaluer une perméabilité moyenne du sol de la parcelle à $1,40.10^{-6}$ m/s certes faible mais autorisant une infiltration diffuse envisagée au droit d’un futur bassin de stockage d’un volume utile de 117 m³. Ce bassin doit permettre la régulation et l’infiltration des petites pluies de 10 mm et la régulation d’une pluie décennale avec rejet limité au réseau public..... |    | 14 |
| 3.4. Îlots de chaleur urbains (ICU).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 15 |    |
| 4. Suites à donner à l’avis de l’Autorité environnementale.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 16 |    |
| ANNEXE.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 18 |    |
| 5. Liste des recommandations par ordre d’apparition dans le texte.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 19 |    |

# 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 ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> 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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la ville du Blanc-Mesnil pour rendre un avis sur le projet de construction de logements et de commerces, situé avenue Pasteur au Blanc-Mesnil (93), porté par Bouygues Immobilier, et sur son étude d'impact datée de mars 2026.

Le projet nécessite une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article). Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision n°DRIEAT-SCDD-2025-111 du 26 juin 2025. L'avis de l'Autorité environnementale est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire (PC 093 007 26 00020).

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 31 mars 2026. 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 préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés le 31 mars 2026.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 20 mai 2026 à Philippe GRALL la compétence à statuer sur le projet de construction de logements et de commerces, situé avenue Pasteur au Blanc-Mesnil (93).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Philippe GRALL coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire 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).
  - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de 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

|              |                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Anses</b> | Agence nationale de sécurité sanitaire                        |
| <b>ARR</b>   | Analyse des risques résiduels                                 |
| <b>EI</b>    | Étude d'impact                                                |
| <b>EPT</b>   | Établissement public territorial                              |
| <b>EQRS</b>  | Évaluation quantitative des risques sanitaires                |
| <b>ERC</b>   | Éviter, réduire, compenser                                    |
| <b>ETM</b>   | Élément trace métallique                                      |
| <b>GES</b>   | Gaz à effet de serre                                          |
| <b>ICU</b>   | Îlot de chaleur urbain                                        |
| <b>Insee</b> | Institut national de la statistique et des études économiques |
| <b>NPRU</b>  | Nouveau Programme de rénovation urbaine                       |
| <b>OMS</b>   | Organisation mondiale de la santé                             |
| <b>OAP</b>   | Orientation d'aménagement et de programmation                 |
| <b>PLU</b>   | Plan local d'urbanisme                                        |
| <b>PLUi</b>  | Plan local d'urbanisme intercommunal                          |
| <b>PRU</b>   | Programme de rénovation urbaine                               |
| <b>QPV</b>   | Quartier prioritaire de la politique de la ville              |
| <b>RNT</b>   | Résumé non technique                                          |
| <b>Sdage</b> | Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux         |
| <b>SdP</b>   | Surface de plancher                                           |
| <b>Scot</b>  | Schéma de cohérence territoriale                              |
| <b>Sdrif</b> | Schéma directeur de la région Île-de-France                   |

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet

### 1.1. Contexte et présentation du projet

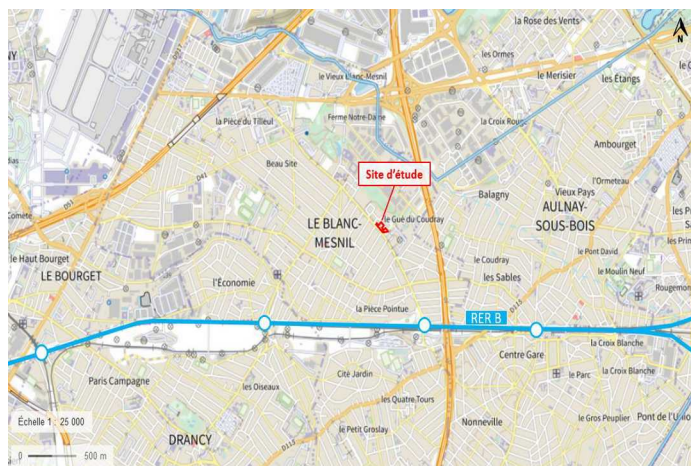


Illustration 1: Localisation du site du projet (source : EI, p. 11)

Le présent avis concerne un projet immobilier mixte sis au 130 avenue Pasteur, sur la commune du Blanc-Mesnil (93), projet d'une emprise de 4 670 m<sup>2</sup>, prévoyant la démolition d'un centre commercial et la construction de 147 logements et de commerces développant au total 12 186 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP). Le projet est porté par Bouygues Immobilier, et l'étude d'impact date de mars 2026. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire (PC 093 007 26 00020).

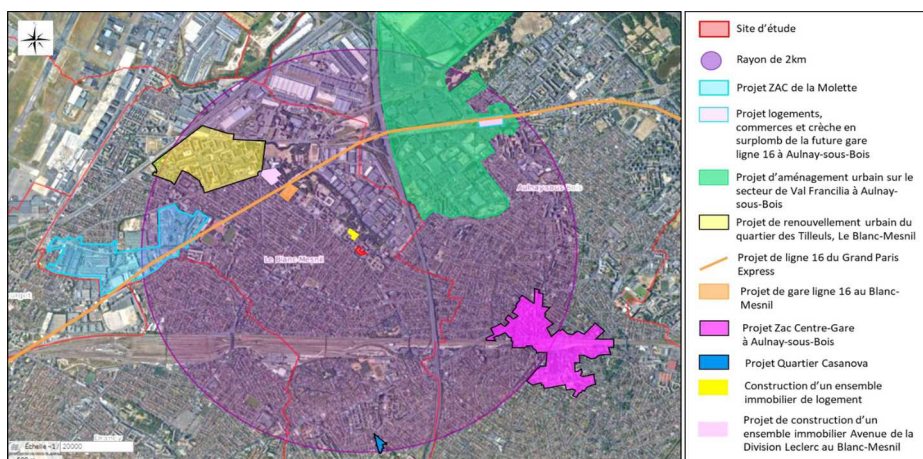
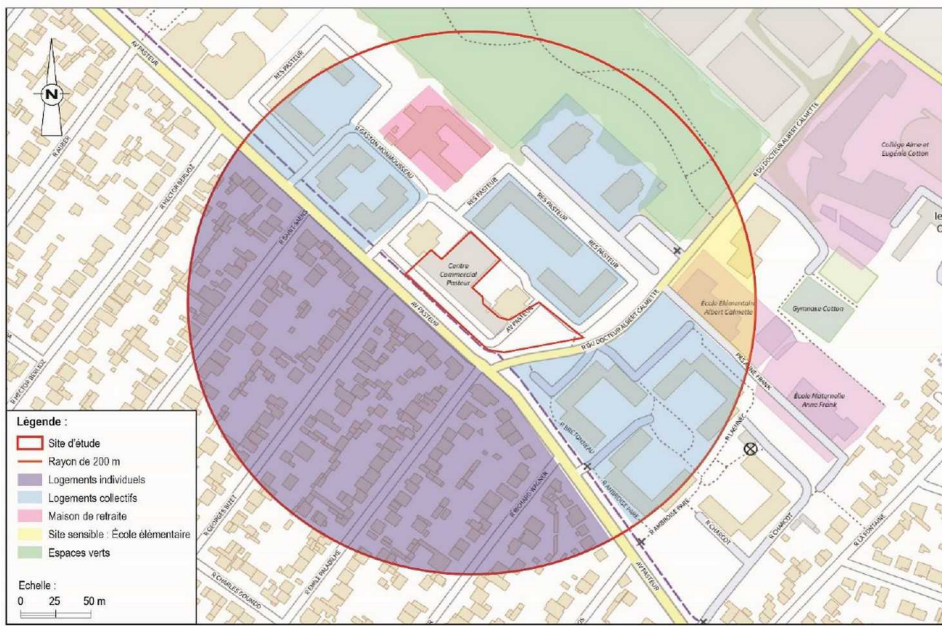


Illustration 2 : Projets d'aménagements identifiés dans un rayon de 2 km autour du site dont la gare de la ligne 16 du Grand Paris Express (source : EI, p. 303).

La commune du Blanc-Mesnil se situe à 7 km au nord-est de Paris. Elle fait partie, avec ses 59 912 habitants (Insee 2022), de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol.

Le secteur connaît un renouvellement avec plusieurs programmes de logements réalisés ou livrés prochainement. Le site du projet se situe au nord-est de la commune au sein du quartier Pasteur, classé en Quartier Poli-

tique de la Ville (QPV) et en cours de transformation. Le site se situe à proximité de la zone industrielle du Cou-dray et à 100 mètres du parc Anne de Kiev.



**Illustration 3 : Environnement du site du projet (source : Google).**

Le site du projet est bordé par :

- l'avenue Pasteur au sud-ouest ;
- la rue Gaston Monmousseau au nord-ouest et nord-est ;
- la rue du Dr Albert Calmette au sud-est ;
- un ensemble d'habitat collectif au nord-est.

Selon le dossier, le site est bien desservi par les transports en commun (EI, pp. 124-126). Il est localisé à environ 1 km au nord de la gare Le Blanc-Mesnil de la ligne B du RER, et à 800 m au sud de la future station de la ligne 16 du Grand Paris Express au Blanc-Mesnil. Il est desservi par les lignes de bus 45, 346 et 620. Une piste cyclable existe en limite sud du site, sur l'avenue Pasteur mais présente des discontinuités.

Le site du projet s'inscrit dans un tissu urbain marqué par de l'habitat pavillonnaire et collectif structuré par l'avenue Pasteur (RD 41) qui marque une rupture d'échelle entre ces deux formes urbaines. L'emprise du projet est bordée par deux immeubles d'habitation collective, en R+10. Le projet se décline sur deux lots. Le lot 1 se situera globalement sur les espaces de stationnements aériens actuels. Le lot 2 s'insérera à la place du centre commercial actuellement présent. Ce découpage permettra aux locaux commerciaux de poursuivre leur activité durant la réalisation de la phase 1 avant d'être, pour certains d'entre eux relocalisés et ce devant permettre une continuité des services.

Le projet prévoit (EI, p.166) :

- la démolition des commerces existants ;
- la construction de :
  - 147 logements allant du T1 au T5 (115 en accession et 32 en locatifs sociaux) pour 10 023 m<sup>2</sup> de SDP répartis au sein de 4 bâtiments ;

- bâtiment A (32 logements) : R+7 (traité en R+5+double attique) ;
  - bâtiment B (39 logements) : R+7 (traité en R+5+double attique) ;
  - bâtiment C (52 logements) : R+8 (traité en R+6+double attique) ;
  - bâtiment D (24 logements) : R+7 (traité en R+5+double attique) ;
- 162 places de stationnement (EI, p. 166) dont 128 places (comportant 8 PMR) sur deux niveaux de sous-sol pour les bâtiments B, C et D , et dont 34 places (comportant 2 places PMR) sur un niveau de sous-sol pour le bâtiment A ;
  - 248 emplacements dédiés au stationnement des vélos (répartis dans les cages d'escaliers).



**Illustration 4 : Vues sur le projet depuis l'avenue Pasteur (source : EI, pp. 182-184).**

Le plan masse des opérations est présenté dans l'étude d'impact (p. 12). Le planning des travaux indique un dépôt de permis de construire en avril 2026, puis des travaux qui s'échelonneront jusqu'en 2030 et une livraison en 2031 (EI, p. 178). On note le maintien sur le même îlot de deux grands immeubles d'habitats collectifs, qui suite au projet seront positionnés derrière les nouvelles constructions à front d'avenue (voir l'illustration suivante).

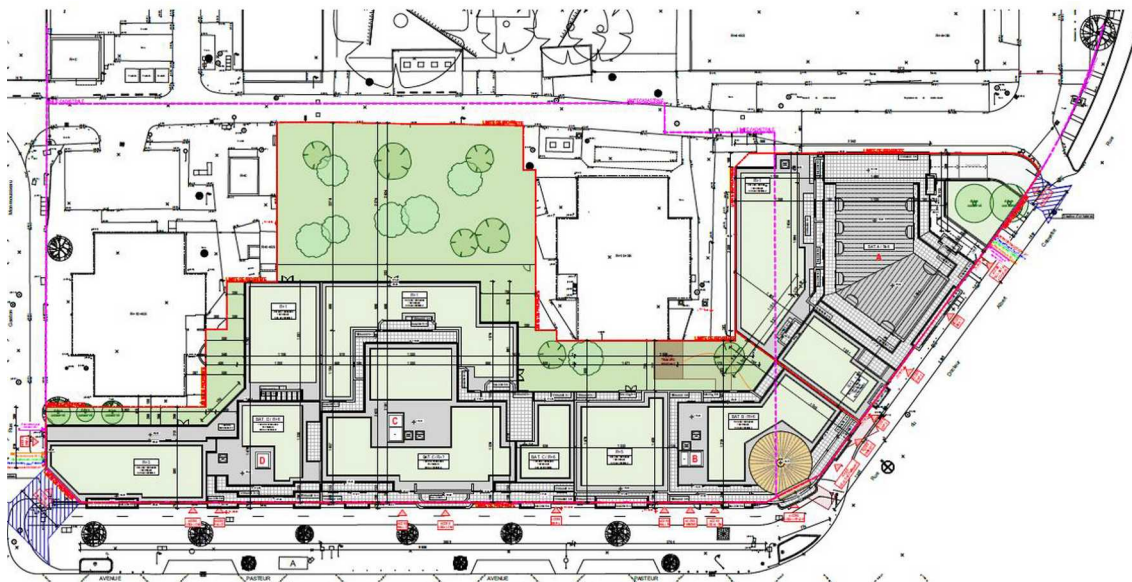


Illustration 5 : Plan masse du projet (source : EI, p. 167).

L'étude d'impact du projet fait suite à une réunion de cadrage à la DRIEAT en novembre 2025 faisant lui-même suite à la décision n°DRIEAT-SCDD-2025-111 du 26 juin 2025 le soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale.

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

L'étude d'impact, y compris ses annexes, ne rend pas compte d'actions qui auraient pu être menées en matière de concertation avec les riverains. Il eût été utile de prévoir une écoute des riverains, sur des ajustements liés à la qualité de vie quotidienne de l'usage dans le quartier et l'îlot, comme sur des points relatifs à la période de travaux et au pilotage des mesures de prévention des nuisances, notamment sonores ou aériennes (poussières, etc.).

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la pollution sonore, des sols et de l'air ;
- l'ensoleillement, les mobilités et la gestion des eaux pluviales ;
- l'îlot de chaleur urbain.

# 2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact est globalement claire, structurée et bien illustrée avec toutefois des cartes parfois peu lisibles en raison de légendes trop petites. Les thématiques de la qualité des sols, des eaux souterraines et de la qualité de l'air nécessitent que l'état initial de l'environnement soit caractérisé. Les thématiques de l'ensoleillement, des mobilités, et des îlots de chaleur (ICU) mériteraient d'être approfondies.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Alors que le Sdrif (EI, p. 78) ne prévoit pas de pastilles de densification au droit du projet selon la carte 3, le PLUi prévoit le développement de logements (EI, p. 291).

L'Autorité environnementale constate que le projet vise plutôt à densifier le site dans la déclinaison du PLUi en augmentant les surfaces végétalisées, lesquelles, ne concernent pas que de la pleine terre qui, contrairement aux affirmations du porteur de projet n'augmentent pas dans les proportions affichées par le porteur de projet. Le ratio de végétalisation pourrait utilement être analysé et augmenté encore plus, à l'échelle du quartier, en intégrant les espaces publics, les voiries ainsi que les limites des autres îlots.

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie 2022-27 est cité en tant que document cadre analysé pour l'élaboration de l'état initial de l'environnement (EI, pp. 731-732) ainsi que pour les grandes orientations et dispositions du Sdage concernant la gestion des eaux pluviales.

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La première variante réalisée (EI, p. 195) à la demande de la commune du Blanc-Mesnil est notamment de « ne pas laisser d'ouverture permettant l'accessibilité entre l'avenue Pasteur et les deux tours localisées aux abords du projet ». Le projet propose à ce titre « un épannelage des bâtiments projetés, une gradation volumétrique, permettant une transition progressive entre les gabarits modestes des pavillons et la verticalité des grands ensembles ».

L'Autorité environnementale relève que l'impact paysager du projet sur le secteur pavillonnaire situé au sud-ouest de l'autre côté de l'avenue Pasteur est abordé et a nourri les variantes proposées. Elle note toutefois que la végétalisation par le porteur de projet incluse dans le futur quartier apparaît insuffisante, notamment en raison des différents maîtres d'ouvrage intervenus sur site depuis au moins 2023.

**(1) L'Autorité environnementale recommande d'étudier, proposer des mesures complémentaires RC, notamment en termes de végétalisation à l'échelle du projet comme de l'ensemble du quartier pour améliorer la qualité de vie des habitants et mieux traiter les espaces publics ou résidentialisés et de mieux accompagner la densification « acceptable », tout en réduisant le stationnement « ventouse » de surface.**

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

## 3.1. Pollution de sols, bruit et qualité de l'air

### ■ Pollution des sols

L'étude d'impact indique (p. 97) que les sols analysés (au droit des espaces extérieurs actuels du site, entre 0 et 6 m de profondeur) n'ont révélé aucun dépassement des valeurs seuils retenues par l'arrêté du 12/12/2014 excepté « des traces de polluant observées en concentration très faible témoignent de remblais de mauvaise qualité » sans toutefois dépassement des seuils sanitaires pour les usages projetés. Du point de vue du porteur de projet, il n'y aura donc pas de risque pour les futurs usagers du site, ceux-ci étant compatibles avec les usages projetés et sous réserve de la mise en place des mesures de précaution établies dans le rapport. L'enjeu est jugé modéré par le porteur de projet.

Pourtant, une partie du site (environ 1 800 m<sup>2</sup>), actuellement occupée par des commerces en activité faisant partie du centre commercial, n'a pas encore fait l'objet d'investigations géotechniques ou de pollution des sols. Or, au droit du site du projet, la présence d'un transformateur pouvant contenir des polychlorobiphényles (PCB), des chlorobenzènes et solvants chlorés (COHV), ayant pu ainsi contribuer à des contaminations.

Par ailleurs (EI, p. 98), les gaz du sol et les eaux souterraines au droit du site n'ont à ce jour pas non plus été investigués. Or, sept établissements situés à 300 mètres en amont hydrogéologique du site du projet qui, du fait de leurs activités industrielles, sont susceptibles d'avoir impacté la qualité des eaux souterraines au droit du site du projet (transport par la nappe). Ces activités industrielles (EI, p. 98) ont « *pu émettre dans l'environnement principalement des hydrocarbures, des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), des composés organohalogénés volatils et des métaux* ».

Dans ce contexte, l'étude d'impact conseille que (p. 154) : « *en cas de cultures à visée alimentaire, il est recommandé de les réaliser en bacs hors sol, ou à défaut, de décaisser des remblais sur une épaisseur minimale de 50 cm (et sur minimum 1 m de profondeur sur 2 m de large aux abords des arbres fruitiers) puis de remblayer sur la même épaisseur par des terres d'apport saines. Sous réserve de la mise en place de ces mesures de précaution, il n'est pas retenu de risque pour les futurs usagers du site, et celui-ci sera compatible avec son usage projeté* » (EI, p.266).

En phase travaux, le bureau d'étude recommande (EI, p. 293) de réaliser des investigations complémentaires du sol lors de la démolition des structures existantes, au droit de la zone non-investiguée d'environ 1 800 m<sup>2</sup>, intégrant un transformateur et la chaufferie.

## (2) L'Autorité environnementale recommande de :

- mener des investigations du sol au droit de la zone non-investiguée d'environ 1 800 m<sup>2</sup> du transformateur de la chaufferie et des commerces existants, ainsi que sur les eaux souterraines et les gaz du sol pouvant avoir été contaminés par les activités industrielles situées au nord-est du site, soit en amont hydraulique du site du projet ;
- proposer des mesures ERC supplémentaires en fonction des résultats de ces investigations afin de garantir la compatibilité du site avec les usages prévus.

## ■ Bruit

Le bruit est considéré comme un enjeu important (EI, p 328) considérant l'implantation du projet le long d'une voie routière, l'avenue Pasteur (RD41), classée en catégorie 4 et correspondant à une zone affectée par le bruit de 30 m de largeur de part et d'autre de la voie. Une étude acoustique a été réalisée (EI, p 328) indiquant des niveaux de bruit face à l'avenue Pasteur supérieurs à 65 dB(A) Lden et supérieurs à 55 dB(A) Ln. L'ambiance sonore serait calme en cœur d'îlot. Le porteur de projet considère que les niveaux sonores sont (EI, p.311) « *globalement moyennement bruyants* ».

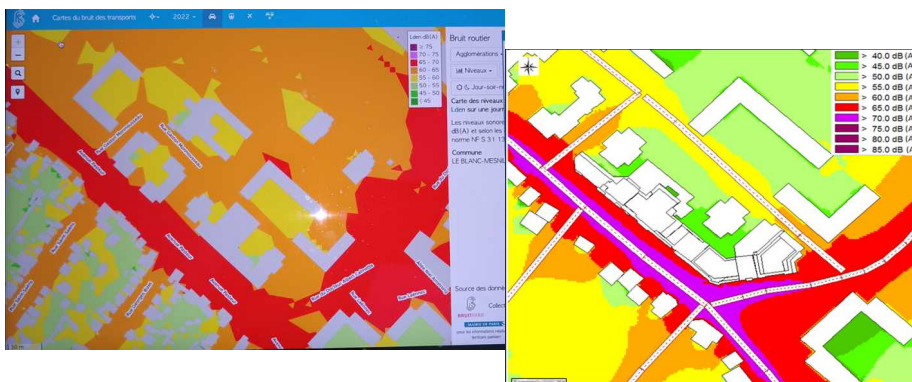


Illustration 6 :

A droite : cartographie jour/soir/nuit (Lden) à 5m de hauteur – à l'état projet (étude acoustique ARUNDO, EI, p. 275)  
A gauche : les niveaux d'exposition au bruit routier, Lden (source : Bruitparif)

L'Autorité environnementale ne partage pas la conclusion selon laquelle l'impact du projet serait modéré (EI, p 275) alors que « *les futurs logements seront exposés au bruit et que l'opération va contribuer indirectement à*

la pollution sonore liée au trafic routier, en raison de l'augmentation des besoins en circulation, induits par les habitants et usagers supplémentaires » (EI, p 297) . En effet, les niveaux d'exposition au bruit en façade, coté avenue Pasteur sont élevés, supérieurs à 65 dB(A) Lden) et confirmés par BruitParif. Les niveaux en cœur d'îlots, supérieurs à 60 dB(A) Lden, restent également élevés. L'impact du projet mériterait d'être mesuré et piloté en amélioration de la situation actuelle et future liée aux nuisances sonores.

L'Autorité environnementale souligne que ces niveaux sont très supérieurs aux valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) au-delà desquelles la santé est affectée. Il s'agit pour les axes routiers de 53 dB Lden (jour/soir/nuit) et 45 dB Ln night (la nuit).

A cet égard, elle rappelle que le bruit, en particulier celui des transports, est source d'impacts sanitaires importants, dont le coût social en Île-de-France est évalué à 23 milliards d'euros par an. Elle suggère, dans un souci de protection de la santé humaine, de se référer aux valeurs seuils de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) comme éléments de référence pour les mesures de réduction du bruit. Les travaux de l'OMS doivent inspirer les maîtres d'ouvrage à aller plus loin en termes de mesures pour augmenter la qualité de vie des habitants du quartier.

A ce titre, les mesures de réduction proposées par le porteur de projet (pp. 276-277) sont les suivantes :

- une isolation DnTAtr de 30 dB des façades (obligation réglementaire) ;
- la création d'espaces verts en cœur d'îlot permettant de maintenir des niveaux sonores faibles, grâce à l'absorption des nuisances sonores par les végétaux ;
- la réalisation de 39% de logements traversants ;
- une réduction du nombre de balcons du côté de l'avenue Pasteur.

L'Autorité environnementale souligne l'intérêt de prévoir des logements traversants et de privilégier des pièces à vivre en cœur d'îlot moins exposées au bruit. Elle s'interroge sur la réduction du nombre de balcons pour des appartements, en zone densifiée. Elle insiste également pour que :

- la mesure d'isolation des logements se base sur l'exposition la plus élevée des logements soit 65 dB(A) ;
- l'efficacité d'un écran végétal pour réduire la propagation du bruit soit démontrée, en fonction du plan masse final de l'ensemble de la transformation du quartier qui sera retenu ;
- la ville, l'EPT et le porteur de projet réfléchissent à des mesures RC en agissant globalement sur le niveau de bruit dans le quartier pour améliorer la qualité de vie des habitants : revêtements absorbants ou moins bruyants, mesures de limitation de vitesse, contraintes portant sur les émissions des deux roues en ville, façades absorbantes pour éviter notamment le rayonnement de diffusion vers les autres façades d'immeubles collectifs comme les maisons individuelles, etc...

### **(3) L'Autorité environnementale recommande L'Autorité environnementale recommande de :**

- **garantir que la mesure d'isolation des logements se base sur l'exposition la plus élevée des logements soit 65 dB(A) ;**
- **démontrer l'efficacité d'un écran végétal pour réduire la propagation du bruit ;**
- **renforcer les mesures RC d'absorption du bruit automobile dans le quartier pour améliorer globalement la qualité de vie des habitants de l'ensemble du quartier .**

## **■ Qualité de l'air**

D'après les modélisations d'Airparif, les concentrations moyennes annuelles en dioxyde d'azote (NO2) et particules (PM10) au droit du projet sont inférieures aux valeurs limites annuelles, mais restent néanmoins supérieures aux valeurs recommandées par l'OMS.

L'Autorité environnementale souligne toutefois que cette caractérisation de l'état initial repose uniquement sur des mesures de surveillance d'Airparif dont les stations ne sont pas suffisamment représentatives de la

qualité de l'air au droit du site du projet. Elle regrette à ce titre l'absence de mesures de caractérisation de l'état initial *in situ* qui seraient plus précises. Elle regrette également une absence d'évaluation et de mesures adaptées permettant de piloter les actions pour limiter les nuisances sonores et de poussières en période de travaux.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de :**

- réaliser des mesures *in situ*, au droit du projet, de caractérisation de la qualité de l'air et proposer des mesures qui permettent de tendre vers les valeurs limites recommandées par l'OMS ;
- des mesures relatives à l'accompagnement des habitants et la limitation des nuisances en phase travaux .

### 3.2. Mobilités

L'étude d'impact (p. 271) indique que le flux de véhicules généré par le projet aura un impact modéré sur l'augmentation du trafic et que ce flux sera absorbé par les réserves présentes au sein des voiries voisines du site du projet. L'Autorité environnementale note qu'il eût été particulièrement utile pour les habitants et l'avenir du quartier, de considérer la bonne desserte du site par les transports en commun, d'évaluer la possibilité et de préconiser des mesures permettant d'accompagner un report modal de la voiture vers l'usage des bus, RER, futur métro (L16 et L17), et de revoir à la baisse le nombre de places de stationnement pour véhicules légers créées dans le cadre du projet en fonction des règles du PLUi dans ce domaine.

Le nombre de parking prévu dans le projet apparaît très important (plus d'une place par logement), ce qui va induire des travaux de mouvement de sols, impactant la pollution, les nappes et le niveau de déchets du chantier.

En revanche, elle observe que l'emprise du projet va impacter 70 places de stationnement aériens (EI, p. 131) servant actuellement aux habitants des immeubles voisins. Le projet n'aborde pas l'impact du projet sur les stationnements utilisés par les habitants, ni le travail immanquablement effectué avec la ville et les autres porteurs de projets ou propriétaires (bailleurs sociaux, notamment) sur l'encouragement et la meilleure desserte du quartier vers les gares de la ville ou de proximité immédiate.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de :**

- au vu de la bonne desserte des transports en commun, évaluer la possibilité et proposer une diminution du nombre de places de stationnement créées pour véhicules légers dans le cadre du projet ;
- prévoir des mesures pour améliorer encore la desserte du dernier kilomètre entre le quartier au sens large et les différentes gares de la ville.

### 3.3. Gestion des eaux pluviales

Le site du projet étant déjà très urbanisé, minéralisé et doté d'un sol identifié comme « argileux » (EI, p. 188), le projet est susceptible d'aggraver le ruissellement pluvial lors de fortes précipitations. L'étude d'impact traite toutefois de façon exhaustive la problématique des eaux de pluie. Des mesures de terrain ont permis d'évaluer une perméabilité moyenne du sol de la parcelle à  $1,40 \cdot 10^{-6}$  m/s certes faible mais autorisant une infiltration diffuse envisagée au droit d'un futur bassin de stockage d'un volume utile de  $117 \text{ m}^3$ . Ce bassin doit permettre la régulation et l'infiltration des petites pluies de 10 mm et la régulation d'une pluie décennale avec rejet limité au réseau public.

L'Autorité environnementale note que l'étude d'impact rappelle l'objectif du Sdage (la disposition 326) de traiter la pluie trentennale. Mais elle constate que le projet n'étant a priori pas soumis à une autorisation administrative au titre de la rubrique 2.1.5.0, le projet se limite à un ouvrage de stockage moins ambitieux dimensionné sur la pluie 10 ans, ne réduisant pas autant les rejets au réseau. L'Autorité environnementale note toutefois que le porteur de projet affirme (EI, p. 721, p 732 tab 6) augmenter la proportion de la pleine terre végétalisée au droit du site (hors terrasses végétalisées) celle-ci passant de  $418 \text{ m}^2$  (9 %) à l'état initial à  $1379 \text{ m}^2$

(29 %) à l'état projet mettant en œuvre les dispositions 322 323, 325 et 326 <sup>3</sup> du Sdage Seine-Normandie 2022-2027. Ces dispositions encouragent la désimperméabilisation des sols et leur renaturation par les solutions fondées sur la nature, la déconnexion des eaux pluviales des réseaux, la non aggravation des ruissellements.

Toutefois, l'Autorité environnementale met en doute la conclusion selon laquelle la pleine terre végétalisée passerait de 9 % à 29 %, au vu du plan masse où l'espace vert principal du projet repose en fait sur deux niveaux de sou-sol (pp. 168-169) . Elle demande que l'augmentation de la pleine terre à l'échelle du site soit justifiée ainsi que le dimensionnement du bassin de stockage et d'infiltration chargé de la gestion des eaux pluviales.

**L'Autorité environnementale recommande d'étayer la conclusion que le projet augmente la pleine terre végétalisée de 9 % à 29 %, au vu du plan masse et des plans de parkings souterrains (pp. 168-169) et vérifier en conséquence le dimensionnement du bassin de stockage et infiltration qui tablait sur cette superficie de pleine -terre dans le bilan hydrologique.**

### 3.4. Îlots de chaleur urbains (ICU)

L'étude d'impact (EI, p. 151) présente le phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU)<sup>4</sup>. Le site se trouve au cœur d'un quartier résidentiel plutôt dense et en grande partie artificialisé, occupé par d'anciens bâtiments commerciaux, des places de stationnement, une aire de jeux en enrobé et de rares zones végétalisées. La carte afférente à l'ICU le classe comme sensible au phénomène ICU avec un SCORE ICU d'environ 0,7 en l'état actuel car le site est caractérisé par une forte imperméabilisation avec une prépondérance de zones bâties (béton clair) ou de voiries (enrobés). L'étude d'impact (p. 282) conclut que le projet est positif sur l'ICU celui-ci étant amélioré de 32 % passant de 0,7 à l'état initial à environ 0,48 à l'état projet.

3

**Disposition 3.2.2.** Limiter l'imperméabiliser les sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme.

**Disposition 3.2.3.** Désimperméabiliser les sols, renaturer autant que possible les espaces artificialisés, et déconnecter les eaux pluviales des réseaux.

**Disposition 3.2.5.** Rechercher le zéro rejet d'eaux pluviales au réseau et des solutions multifonctionnelles et éviter l'imperméabilisation des sols

**Disposition 3.2.6.** Rechercher la neutralité hydraulique du projet pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abatement des pluies courantes.

- 4 **Le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU)**, très fortement lié à l'occupation du sol, conduit notamment à accroître les températures diurnes et nocturnes en ville, et ce, à l'échelle de la rue ou du quartier (source : [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)). La MRAe a publié une lettre d'information sur la surchauffe urbaine à laquelle il sera utile de se référer. La lumière du soleil est absorbée par le matériau, et l'énergie correspondante est restituée sous forme de rayonnement thermique infrarouge. Le rayonnement thermique ainsi généré, notamment par les revêtements bitumineux sombres, a une température plus élevée que les revêtements de couleur claire : on parle ici de l'effet d'Albédo. Il s'agit de la capacité d'un objet à réfléchir la lumière. Il est noté de 0 à 1 ; 0 notant les matériaux qui renvoient la lumière (tel que la neige) et 1 notant les matériaux qui absorbent la lumière (tels que l'enrobé, le bitume, ...).

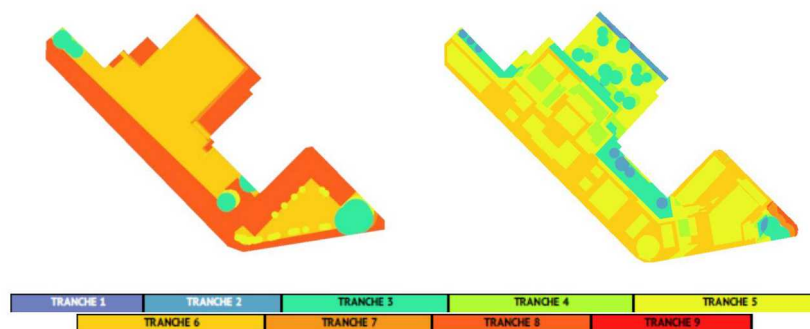


Illustration 7 : Cartographie des zones de contribution à l'ICU - Comparaison état initial et état projet (source : EI, p. 28242 tome 1).

L'Autorité environnementale souligne l'intérêt des mesures de végétalisation de pleine terre ou de toitures végétalisées pour diminuer le phénomène d'ICU. Celles-ci traduisent aussi les dispositions du Sdage<sup>4</sup>Seine-Normandie en vigueur ainsi que les dispositions du troisième plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC-3) qui visent à désimperméabiliser et à végétaliser.

L'Autorité environnementale note l'intérêt d'améliorer l'ICU au droit du site, mais elle estime que cela doit s'accompagner d'une évaluation de la température attendue au droit du site en période diurne et nocturne pendant la période estivale, après projet, en comparaison avec la situation actuelle.

Il lui semblerait par ailleurs utile de réaliser une projection de la qualité de vie (ou ICU) avec projet à l'horizon 2030, 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique qui projette un réchauffement allant jusqu'à +4° C en 2100.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- évaluer la température attendue au droit du site en période diurne et nocturne pendant la période estivale, après projet en comparaison avec la situation actuelle ;
- réaliser une projection de l'ICU avec projet à l'horizon 2030, 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique qui projette un réchauffement allant jusqu'à +4° C degrés en 2100.

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

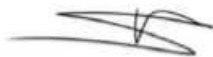
Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

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 l'ouverture 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](mailto: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.

**Paris, le 28/05/2026**  
**Le membre délégataire :**



**Philippe GRALL**

# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'étudier, proposer des mesures complémentaires RC, notamment en termes de végétalisation à l'échelle du projet comme de l'ensemble du quartier pour améliorer la qualité de vie des habitants et mieux traiter les espaces publics ou résidentialisés et de mieux accompagner la densification « acceptable », tout en réduisant le stationnement « ventouse » de surface.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - mener des investigations du sol au droit de la zone non-investiguée d'environ 1 800 m<sup>2</sup> du transformateur de la chaufferie et des commerces existants, ainsi que sur les eaux souterraines et les gaz du sol pouvant avoir été contaminés par les activités industrielles situées au nord-est du site, soit en amont hydraulique du site du projet ; - proposer des mesures ERC supplémentaires en fonction des résultats de ces investigations afin de garantir la compatibilité du site avec les usages prévus..... 12
- (3) L'Autorité environnementale recommande L'Autorité environnementale recommande de : - garantir que la mesure d'isolation des logements se base sur l'exposition la plus élevée des logements soit 65 dB(A) ; - démontrer l'efficacité d'un écran végétal pour réduire la propagation du bruit ; - renforcer les mesures RC d'absorption du bruit automobile dans le quartier pour améliorer globalement la qualité de vie des habitants de l'ensemble du quartier .....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser des mesures *in situ*, au droit du projet, de caractérisation de la qualité de l'air et proposer des mesures qui permettent de tendre vers les valeurs limites recommandées par l'OMS ; - des mesures relatives à l'accompagnement des habitants et la limitation des nuisances en phase travaux . .....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - au vu de la bonne desserte des transports en commun, évaluer la possibilité et proposer une diminution du nombre de places de stationnement créées pour véhicules légers dans le cadre du projet ; - prévoir des mesures pour améliorer encore la desserte du dernier kilomètre entre le quartier au sens large et les différentes gares de la ville.....14
- L'Autorité environnementale recommande d'étayer la conclusion que le projet augmente la pleine terre végétalisée de 9 % à 29 %, au vu du plan masse et des plans de parkings souterrains (pp. 168-169) et vérifier en conséquence le dimensionnement du bassin de stockage et infiltration qui tablait sur cette superficie de pleine -terre dans le bilan hydrologique.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - évaluer la température attendue au droit du site en période diurne et nocturne pendant la période estivale, après projet en comparaison avec la situation actuelle ; - réaliser une projection de l'ICU avec projet à

l’horizon 2030, 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire nationale d’adaptation au  
changement climatique qui projette un réchauffement allant jusqu’à +4° C degrés en  
2100..... 16