



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué sur le projet
de renouvellement urbain du quartier
de la Sablière à Bondy (93)**

N° 016018/A P
du 02/06/2026



Secteur de projet et plan masse du renouvellement urbain du quartier de la Sablière à Bondy (93)
(EI, p.44 et annexe 20)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet d'aménagement du quartier de la Sablière, situé à Bondy, porté par la SPL Ensemble. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

Le projet vise au renouvellement urbain du quartier de la Sablière et prévoit la démolition de 346 logements locatifs sociaux correspondant à trois bâtiments (A, B, D) et la réhabilitation du bâtiment C comprenant 30 logements. Au total, six nouveaux lots seront construits allant de R+1 à R+7 pour un total de 440 nouveaux logements et 33 152 m² de surfaces de plancher créées. Plusieurs équipements publics et commerces de proximité seront implantés en rez-de-chaussée. Le pétitionnaire prévoit sur le quartier une augmentation des surfaces perméables ou semi-perméables de 5 133 m² ainsi qu'une augmentation globale des espaces végétalisés de 11 028 m².

Ce projet s'inscrit dans le cadre plus large du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRUIR) du quartier intercommunal Marnaudes – Fosse aux Bergers – La Sablière, situé sur les communes de Bondy et Villemomble dans le département de Seine-Saint-Denis. L'Autorité environnementale avait émis un premier avis sur le projet global de renouvellement urbain, daté du 25 septembre 2024, dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet. Le présent avis porte sur l'actualisation de l'étude d'impact pour l'opération d'aménagement menée sur le seul secteur de la Sablière.

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

- les nuisances sonores ;
- la pollution des sols ;
- le bilan carbone du projet ;
- la biodiversité.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment d'évaluer l'exposition sonore des futurs bâtiments et espaces sensibles, ainsi que de préciser les objectifs acoustiques visés en façades des bâtiments et les modalités de mise en œuvre des mesures de réduction prévues. Elle recommande également de démontrer la compatibilité des sols avec les usages projetés, en particulier dans le cadre de l'implantation de la future crèche sur le lot 1.

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

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés 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
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. Les nuisances sonores.....	11
3.2. La pollution des sols.....	13
3.3. Le bilan carbone du projet.....	13
3.4. La biodiversité.....	14
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	15
ANNEXE.....	16
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	17

Préambule

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

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² 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 le maire de Bondy pour rendre un avis sur le projet d'aménagement du secteur de la Sablière dans le cadre du renouvellement urbain des quartiers Marnaudes - Fosse aux Bergers - La Sablière, porté par la SPL ENSEMBLE, situé à Bondy (Seine-Saint-Denis) et sur son étude d'impact datée de février 2026.

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) dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

Conformément à sa délibération du 09 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 à Tony RENUCCI la compétence à statuer sur le projet d'aménagement du quartier de la Sablière à Bondy (93).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Tony RENUCCI, 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.

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

-
- 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)

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 pour la rénovation urbaine
Basol	Base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif
COHV	Composé organique halogéné volatil
CPAUPE	Cahier de préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales
dB(A)	Décibel pondéré A
EI	Étude d'impact
EQRS	Évaluation quantitative des risques sanitaires
GES	Gaz à effet de serre
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
Lden	Niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h) (+10 dB(A)) pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes
Ln	Level night, valeur de l'indice de bruit Ln, exprimée en décibels pondérés A (dB(A)) qui représente le niveau moyen annuel d'exposition au bruit en période nocturne
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PRUIR	Projet de renouvellement urbain d'intérêt régional

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le site s'inscrit dans le cadre plus large du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRUIR) du quartier intercommunal Marnaudes – Fosse aux Bergers – La Sablière, situé sur les communes de Bondy et Villemomble, dans le département de Seine-Saint-Denis. Cet ensemble intercommunal est identifié comme quartier prioritaire de la politique de la ville ainsi que comme quartier d'intérêt régional (EI, p.24). À ce titre, il a été retenu par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Le projet global de renouvellement urbain, sous la maîtrise d'ouvrage des établissements publics territoriaux Est Ensemble et Grand Paris Grand Est, porte sur une emprise de 15,7 hectares comprenant cinq quartiers à rénover et enclavés entre la zone d'activités Marcel Dassault à l'ouest, les infrastructures ferroviaires au sud et au nord et la route de Villemomble au nord. Il vise à améliorer durablement le cadre de vie et l'attractivité du quartier. La programmation globale prévoit la réhabilitation et la résidentialisation de 581 logements, la démolition de 761 logements ainsi que la construction d'environ 840 logements.



Illustration 1- Périmètre opérationnel du projet d'ensemble (EI, p.27)



Illustration 2- Situation du projet de NPNRU sur les communes de Villemomble et Bondy (EI, p.115)

■ Le quartier de la Sablière

Le quartier de la Sablière correspond à un ensemble résidentiel dense, caractérisé par une morphologie de type « urbanisme moderne » (EI, p.44) relativement fermée et peu perméable, en rupture d'échelle avec le tissu pavillonnaire environnant. Il comprend actuellement quatre bâtiments représentant environ 376 logements :

- trois bâtiments de grande hauteur (R+10) qui ont vocation à être démolis (bâtiment A, B, et D) ;
- un bâtiment de taille plus modeste en R+4 qui fait actuellement l'objet d'un chantier de réhabilitation et de résidentialisation porté par ICF (bâtiment C). (EI, p. 44).

Le cœur de la parcelle est composé d'espaces verts de pleine terre, de jardins partagés, de terrains de sport ainsi que d'une aire de jeux.



Illustration 3- Plan des bâtiments existants sur le périmètre du quartier de la Sablière (EI, p.44)

■ La programmation sur le secteur de projet

Dans le cadre du renouvellement urbain du quartier de la Sablière, il est prévu la démolition de 346 logements locatifs sociaux correspondant aux bâtiments A, B et D, ainsi que la réhabilitation du bâtiment C comprenant 30 logements.

L'opération d'aménagement, portée par SPL Ensemble, permet la création d'une offre diversifiée d'environ 440 logements répartis en six lots allant de R+1 à R+7, comprenant :

- 5 848 m² de surface de plancher (SDP) de locatif social ;
- 4 666 m² de SDP à destination de l'Association Foncière Logement (AFL) ;
- 6 230 m² de SDP en accession sociale ;
- 13 147 m² de SDP en accession libre ;

La surface de plancher totale du projet s'élève à 33 152 m² (EI, p.69).

Le projet prévoit également plusieurs équipements et commerces de proximité, notamment :

- l'implantation de commerces en rez-de-chaussée du lot 2 le long de la route de Villemomble ;
- la création d'un pôle d'équipements et la création d'une crèche de 30 berceaux d'environ 382 m² de SDP, localisés sur le lot 1 ;
- la reconstitution du centre social Sohane associé à une salle polyvalente pour environ 987 m² de SDP ;

Le lot 1 comprend ainsi un socle d'équipements en rez-de-chaussée et R+1, accueillant notamment la crèche, la maison de quartier et la salle polyvalente. Les lots 2 et 3 intègrent des socles actifs comportant des cellules commerciales, tandis que le lot 4 est dédié uniquement à de l'accession sociale. Les lots 6 et 7 prévoient la création d'espaces communs à destination des copropriétaires en rez-de-chaussée.



Illustration 4- Plan masse et axonométrie de l'opération d'aménagement sur le secteur de la Sablière (EI, p.45)

D'après le dossier, une place importante est consacrée à l'espace public. Il est prévu notamment la création d'une liaison piétonne et cyclable nord-sud au centre du quartier, la création d'un square public de 2 541 m² en cœur de quartier, la conservation des jardins partagés existants à l'ouest, la préservation d'une partie du patrimoine arboré et la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert par des noues.

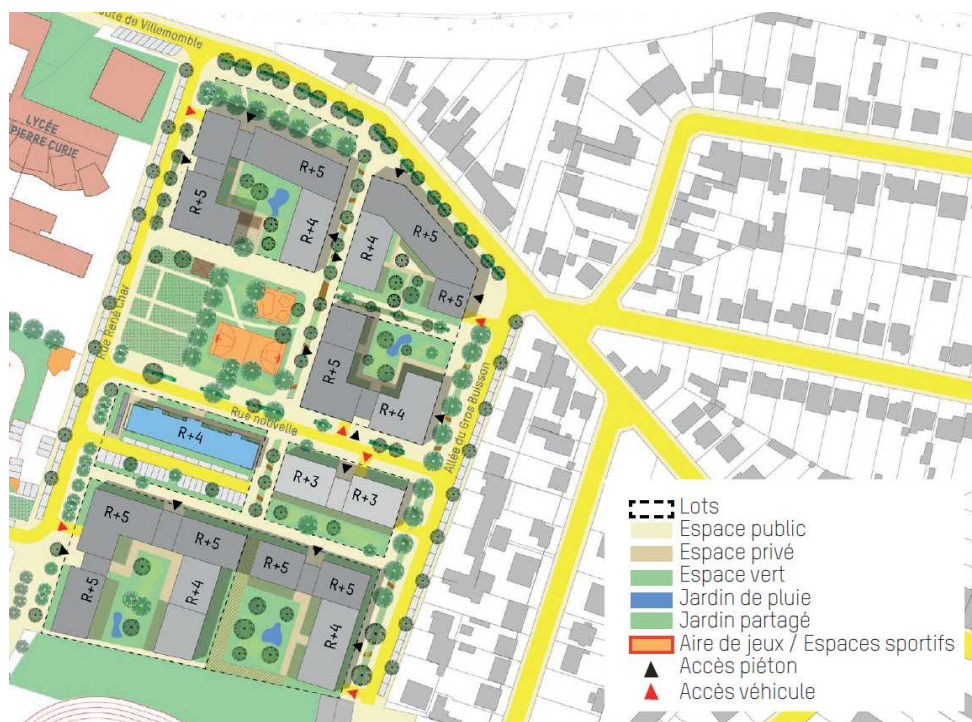


Illustration 5- Plan masse des différents espaces publics et privés sur le quartier de la Sablière (CPAUE, p.7)

Le planning prévisionnel de l'opération d'aménagement prévoit une première phase comprenant la réhabilitation des 30 logements sur le bâtiment C ainsi que la démolition de 238 logements. La résidentialisation du bâtiment C a été achevée fin 2025 et une première opération de démolition portant sur le bâtiment D (88 logements) a déjà été réalisée route de Villemomble. Les travaux de construction devraient débuter à partir de 2027 avec le lancement du lot 1 (EI, p.53).

L'Autorité environnementale a émis un premier avis³, daté du 25 septembre 2024, sur le projet de renouvellement urbain du quartier Marnaudes – Fosse aux Bergers – La Sablière, dans le cadre de sa procédure de déclaration de projet. Le présent avis porte spécifiquement sur le projet d'aménagement du quartier de la Sablière dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager. L'étude d'impact, initialement datée de février 2024, a été actualisée en octobre 2025 afin d'intégrer les éléments du mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale ainsi que les évolutions du projet notamment concernant les espaces publics du quartier de la Sablière.

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

Suite à la concertation réglementaire menée entre 2017 et 2023, une concertation volontaire a été organisée en 2025 afin d'approfondir la connaissance des usages et pratiques du quartier de la Sablière et d'associer les habitants et usagers à la conception des futurs espaces publics, notamment du futur square central (EI, p.33). Dans ce cadre, une « balade participative » s'est tenue le 5 juin 2025 afin d'interroger les usages du quartier et les relations avec les secteurs environnants. Elle a permis d'aborder des sujets liés aux déplacements, à la biodiversité, aux usages des espaces publics, à l'alimentation, ainsi qu'à la cohésion sociale et à la mémoire des lieux. Cette démarche visait à alimenter le diagnostic du site et à faire émerger des premières orientations pour le réaménagement du cœur de quartier et du futur square.

Un atelier de concertation a également été organisé le 25 juin 2025 afin de présenter les ambitions du projet et d'échanger sur les usages des espaces publics (EI, p.34). Les échanges ont notamment mis en évidence des attentes différenciées selon les publics, portant sur les usages du square, les équipements de loisirs, les espaces de sociabilisation et la présence de points d'eau accessibles.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les nuisances sonores ;
- la pollution des sols ;
- le bilan carbone du projet ;
- la biodiversité.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact initiale de février 2024 a été actualisée principalement sur le secteur de la Sablière. Les compléments relatifs à l'opération d'aménagement du quartier sont clairement identifiés au sein de celle-ci, permettant de distinguer aisément les éléments issus du dossier initial des évolutions et précisions apportées au projet. La programmation globale, les morphologies des bâtiments et des espaces publics, les objectifs environnementaux et la stratégie de mise en œuvre retenus sur le secteur sont précisés (EI, p.21-26). Le nombre de niveaux de sous-sols ainsi que le nombre de stationnements aériens et souterrains ne sont toutefois pas

³ [Avis MRAe n°APJIF-2024-070 du 25 septembre 2024](#)

mentionnés. Le planning opérationnel d'intervention a également été précisé et mis à jour (EI, p.34). Des études spécifiques sur le secteur ont été menées telles qu'un bilan des émissions de gaz à effet de serre, une analyse acoustique, et une étude de la qualité de l'air.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'articulation du projet avec les documents de planification a été actualisée lorsque cela s'est avéré nécessaire, notamment au regard du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble. En effet, la zone de projet a fait l'objet d'une évolution du règlement écrit. Le zonage « UC », correspondant aux secteurs de centralité du territoire, existants ou à créer, est remplacé par un zonage « UR », relatif aux secteurs d'évolution, de réaménagement, voire de renouvellement urbain à dominante d'habitat collectif. Ce nouveau zonage élargit les destinations autorisées sur la commune de Bondy. Sont désormais admis en zone « UR » les logements, la restauration, les activités de services avec accueil d'une clientèle, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les équipements sportifs ainsi que les autres équipements recevant du public. L'ancien zonage « UC » autorisait principalement les logements, ainsi que l'artisanat et le commerce de détail sous conditions. Cette évolution traduit un élargissement des usages possibles sur le secteur, au-delà de la seule vocation résidentielle précédemment dominante.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le dossier initial d'étude d'impact présente, pour le secteur de la Sablière, plusieurs variantes d'aménagement étudiées dans le cadre de la définition du projet (EI, p.84-92). Trois scénarios sont analysés, le scénario retenu étant présenté comme répondant aux attentes de l'ANRU tout en permettant une meilleure articulation avec les quartiers environnants. Selon le dossier, il intègre notamment une programmation d'équipements publics absente des variantes initiales ainsi qu'une requalification des espaces publics. Le projet stabilisé prévoit également une végétalisation des cœurs d'îlots, la création d'un square public en cœur de quartier, le maintien des jardins partagés, ainsi un épannelage progressif vers les secteurs pavillonnaires.

L'étude d'impact actualisée précise que plusieurs variantes du schéma viaire et des espaces publics ont été étudiées dans le cadre des études d'esquisse conduites en 2025, afin notamment de prendre en compte les objectifs de la loi d'orientation des mobilités en matière de mobilités douces (EI, p.92). Le scénario n°3 retenu par le maître d'ouvrage présenterait plusieurs avantages, notamment une amélioration du cadre de vie paysager et environnemental, l'absence de boucle de circulation imposée, ou encore le maintien d'une offre de stationnement sur voirie, bien qu'en proportion réduite.

L'Autorité environnementale relève toutefois, comme dans son précédent avis de 2024, qu'aucune réflexion visant à réduire l'ampleur des démolitions ne semble avoir été menée. En particulier, le dossier ne démontre pas l'impossibilité de réhabiliter ou de réutiliser tout ou partie des bâtiments existants afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre induites par le projet. Sur le secteur de la Sablière, seul 30 logements seront réhabilités alors que 346 logements seront démolis.

(1) L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix de la démolition plutôt que de la réhabilitation des bâtiments existants en tout ou partie, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre dues au projet.

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

3.1. Les nuisances sonores

Le quartier de la Sablière est situé à proximité immédiate d'infrastructures ferroviaires structurantes (RER E, lignes Transilien P et TGV). D'après le classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres les voies ferrées à proximité du secteur sont classées en catégorie 1 correspondant à une largeur maxi-

male de secteur affecté par le bruit de 300 mètres. Une voie ferrée secondaire située au plus proche du site est classée en catégorie 3 avec une bande de 100 mètres affectée par le bruit (EI, p.290).

Aucune campagne de mesure spécifique n'a été menée pour caractériser de manière précise l'ambiance sonore sur le secteur. Néanmoins, une analyse acoustique a été réalisée comprenant les cartes Bruitparif et des recommandations générales (annexe 18). Elle met en évidence des niveaux sonores compris entre 55 et 65 dB(A) Lden⁴ qualifiés de « relativement bruyants à bruyants », et des niveaux compris entre 45 et 60 dB(A) Ln⁵, qualifiés de « relativement calmes à relativement bruyants » (EI, p.292).

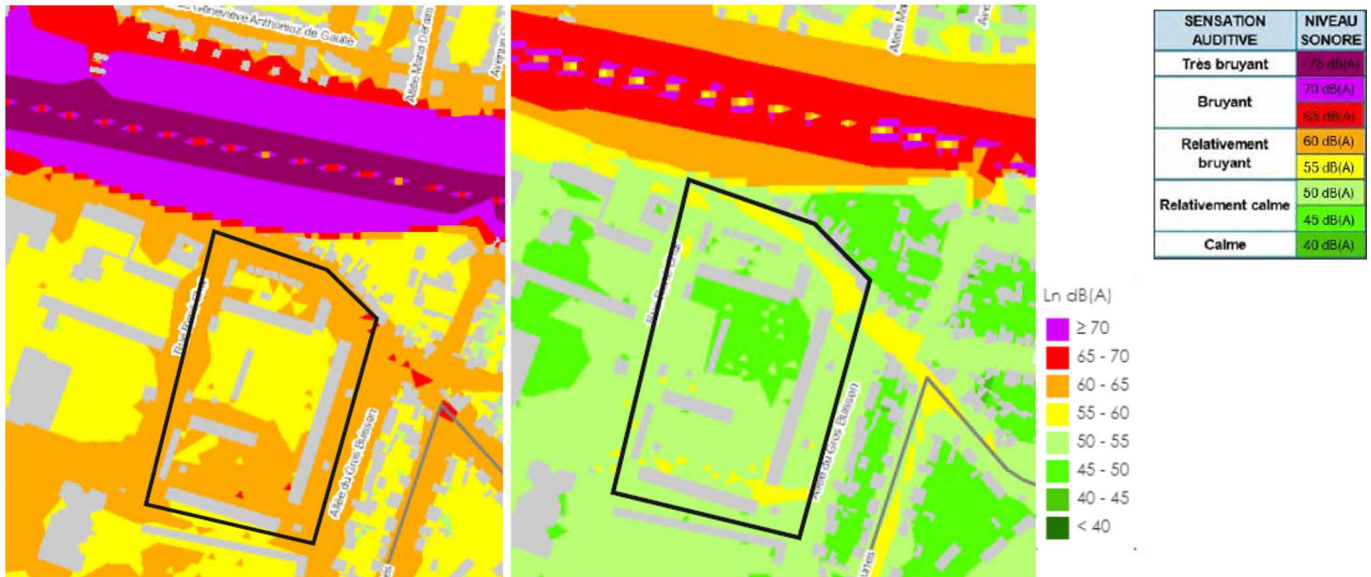


Illustration 6- Carte des bruits routiers et ferroviaires Lden et Ln de Bruitparif sur le secteur de projet (annexe 18, p.8-9)

L'étude d'impact conclut à un enjeu acoustique modéré et pris en compte dans la conception du projet (EI, p.317). En phase travaux, le pétitionnaire prévoit la mise en œuvre d'une charte chantier faibles nuisances comportant différentes prescriptions visant à limiter les nuisances sonores (EI, p.445). En phase exploitation, plusieurs mesures sont prévues (renforcement de l'isolation acoustique des façades les plus exposées, réflexion sur l'orientation des pièces, barrières végétales et renforcement des plantations le long de la route de Villemomble, etc.).

Le dossier ne présente ni mesures acoustiques de terrain, ni modélisations aussi bien à l'état initial qu'en phase exploitation. Ces éléments auraient pourtant permis d'apprécier l'évolution de l'ambiance sonore du secteur, notamment au regard des hauteurs projetées, de l'effet de masque potentiel des constructions ou de l'exposition des futurs espaces sensibles aux infrastructures ferroviaires. Les objectifs acoustiques visés en façade ne sont pas précisés et l'efficacité attendue des mesures proposées n'est pas démontrée. Par ailleurs, la localisation de la future crèche sur le lot 1 en rez-de-chaussée et à proximité des voies ferrées aurait mérité une analyse plus approfondie des niveaux d'exposition sonore et des mesures de protection associées, allant au-delà des préconisations générales dans le cahier de préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE, p.10). Enfin, si l'étude acoustique formule plusieurs principes de conception (orientation des pièces, recours à des loggias), le dossier ne permet pas d'apprécier dans quelle mesure ces recommandations seront mises en œuvre à l'échelle du quartier.

4 Niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h) (+10 dB(A)) pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes.

5 Level night, valeur de l'indice de bruit Ln, exprimée en décibels pondérés A (dB(A)) qui représente le niveau moyen annuel d'exposition au bruit en période nocturne.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse acoustique par des modélisations du projet permettant d'évaluer l'exposition sonore des futurs bâtiments et espaces sensibles, notamment de la future crèche, de préciser les objectifs acoustiques visés en façades des bâtiments et les modalités de mise en œuvre des mesures de réduction prévues.

3.2. La pollution des sols

Un site référencé dans la base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (Basol) est identifié dans un rayon de 500 mètres autour du projet le long de la route de Villemomble à Bondy. Il correspond à un ancien atelier de traitement de surface présentant une pollution avérée. Le site demeure toutefois éloigné du secteur de projet (EI, p.280).

Sur le périmètre du projet, des travaux de dépollution ont été réalisés en 2012 et consistaient en l'excavation de terres polluées. L'étude d'impact mentionne la persistance d'une pollution résiduelle en métaux et composés organohalogénés volatils (COHV), et conclut que le secteur est compatible avec un usage industriel (EI, p.280). Une étude historique des sols ainsi qu'une étude de caractérisation des gaz des sols ont été réalisées afin de rechercher la présence de composés volatils et d'évaluer le potentiel de dégazage des sols (annexe 9, p.19). Les investigations menées via l'implantation de deux piézajets sur le secteur de projet ont mis en évidence la présence d'anomalies diffuses en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) ainsi qu'en hydrocarbures aliphatiques dans les gaz des sols. Aucune investigation complémentaire n'a été réalisée dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact. Le dossier indique toutefois qu'aucune pollution concentrée n'a été identifiée sur le secteur de projet (EI, p.280). Le pétitionnaire considère qu'aucune mesure de maîtrise de source n'est nécessaire (EI, p.441).

Le dossier prévoit plusieurs mesures de gestion, notamment le recouvrement des futurs espaces verts par 30 cm de terres végétales sur géotextile ou grillage avertisseur afin de limiter les risques d'exposition par ingestion ou inhalation de poussières (EI, p.442). Il est également indiqué que des études complémentaires pourront être menées si nécessaire avant le démarrage des travaux afin de préciser les mesures de gestion à mettre en œuvre (EI, p.443).

L'Autorité environnementale note qu'aucune évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) n'a été réalisée. Dès lors, la compatibilité de l'état des sols avec les usages futurs projetés (résidentiel et établissement accueillant des populations sensibles) n'est pas démontrée. En particulier, le dossier ne justifie pas de la compatibilité sanitaire des sols avec l'implantation de la future crèche prévue sur le lot 1.

(3) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité des sols et des gaz des sols avec les usages projetés, en particulier pour la future crèche du lot 1, et de préciser le cas échéant les mesures de gestion et de suivi associées.

3.3. Le bilan carbone du projet

Les besoins énergétiques du projet sont estimés à 891 MWh/an, dont 778 MWh/an pour le seul chauffage, soit plus de 87 % des consommations électriques (EI, p.69). Un scénario de création d'un micro-réseau de chaleur jugé pertinent au regard de la densité énergétique du secteur et susceptible de couvrir la quasi-totalité des besoins a été étudié mais écarté pour des raisons calendaires (EI, p.70). Le projet retient finalement une solution reposant majoritairement sur des pompes à chaleur air/eau, ainsi qu'une solution gaz avec passage en eau chaude sanitaire collective pour les 30 logements réhabilités (EI, p.77).

À l'échelle du quartier, le bilan des émissions de gaz à effet de serre met en évidence une hausse globale des émissions entre l'état initial (1 175 t éqCO₂/an) et le scénario projet (1 592 t éqCO₂/an). Si une baisse significative est observée sur le poste énergétique liée à l'amélioration de la performance des bâtiments et au changement de vecteur énergétique, celle-ci est compensée par des hausses sur les postes liés aux produits de

construction, à la mobilité, aux déchets et à l'eau. Ces augmentations sont principalement attribuées à l'accroissement de la surface de plancher et du nombre d'utilisateurs (EI, p.340).

Le poste « produits de construction » constitue l'un des principaux contributeurs à cette hausse en particulier du fait des fondations et infrastructures et en lien avec la réalisation de parkings souterrains. Le poste « mobilité » est également en augmentation, sans que des leviers spécifiques de réduction soient présentés (EI, p.341).

Le projet prévoit via le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des objectifs en matière de recours aux matériaux biosourcés, de réemploi et de valorisation des déchets, incluant notamment des seuils chiffrés (objectifs en kg/m² de matériaux biosourcés, part minimale de matériaux issus du réemploi, valorisation des déchets de déconstruction). Ces éléments traduisent une prise en compte des enjeux liés à l'empreinte carbone des constructions, bien que les matériaux choisis ne font pas l'objet d'une étude détaillée.

Pour l'Autorité environnementale, il aurait été utile que les effets attendus des mesures soient explicités, notamment au regard des principaux postes d'émissions identifiés. En particulier, leur contribution à la réduction des émissions liées aux produits de construction n'est pas précisée.

(4) L'Autorité environnementale recommande de préciser les effets attendus des mesures prévues en matière de matériaux biosourcés, de réemploi et de valorisation des déchets, notamment au regard des émissions liées aux produits de construction, et d'expliciter les leviers permettant de limiter les émissions liées à la mobilité.

3.4. La biodiversité

Le quartier de la Sablière s'inscrit dans un environnement fortement urbanisé et minéral comprenant quelques espaces végétalisés (alignements d'arbres, pelouses urbaines, jardins collectifs et partagés). Les jardins constituent d'après l'étude d'impact un enjeu modéré au regard de leur rôle pour certaines espèces patrimoniales et les continuités écologiques (EI, p.204).

Les inventaires de terrains réalisés ont permis d'identifier plusieurs espèces d'avifaune patrimoniales, notamment la Mésange bleue, l'Accenteur mouchet et le Moineau domestique (EI, p.194). Des secteurs favorables aux chiroptères (Pipistrelle commune, Pipistrelle de Khul) au niveau de plusieurs alignements arborés sont également identifiés (EI, p.198). Une étude du patrimoine arboré a par ailleurs été menée, et a permis de mettre en évidence la présence de 74 arbres de 25 espèces différentes dont un tilleul remarquable par son développement mature (EI, p.206). Dans le cadre du projet, 42 arbres devront être abattus afin de permettre la transformation des formes urbaines existantes et la suppression des stationnements aériens. Cette perte sera compensée par la plantation de 84 arbres, d'après le dossier (EI, p.403).

En phase travaux, les impacts identifiés concernent principalement la destruction ou l'altération d'habitats pour l'avifaune et les chiroptères ainsi que le risque de dérangement via les activités de chantier (EI, p.367-368). En phase exploitation, les risques résiduels concernent principalement les collisions pour l'avifaune.

Le pétitionnaire présente un ensemble relativement détaillé de mesures d'évitement et de réduction telles que l'adaptation du calendrier des travaux, un suivi du chantier par un écologue et le contrôle des cavités avant démolition, l'installation de nichoirs et de gîtes à chiroptères, la gestion écologique des espaces verts ou encore la réalisation de clôtures perméables. Les principes d'intégration de certains dispositifs sont également mentionnés dans le CPAUPE. L'augmentation des surfaces perméables ou semi-perméables de 5 133 m² ainsi que l'augmentation globale des espaces végétalisés de 11 028 m² avec l'implantation de nombreuses essences sur le secteur de projet devraient participer à favoriser la biodiversité sur le site. Le pétitionnaire aurait néanmoins gagné à préciser la disposition des niveaux de sous-sols projetés. Si les parkings souterrains s'étendent au-delà de l'emprise des bâtiments, la qualité des espaces verts créés pourrait être fortement limitée, notamment du fait de faibles profondeurs de sol disponibles. Une telle configuration serait susceptible de restreindre le développement d'une végétation pérenne et favorable à la biodiversité.

Toutefois plusieurs mesures sont présentées sous forme de principes généraux sans que leur localisation précise, leur dimensionnement, ou leur efficacité attendue ne soient toujours explicités. Les mesures présentées dans l'étude d'impact et leur traduction opérationnelle au sein du projet n'est pas toujours lisible. Par ailleurs, les modalités de suivi gagneraient à être précisées et associées d'objectifs et d'indicateurs permettant d'apprécier l'efficacité des mesures mises en œuvre dans le temps.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser la disposition et le nombre de niveaux de sous-sols projetés ainsi que l'emprise exacte des parkings souterrains au regard des futurs espaces verts, et de démontrer que le projet permettra le maintien de surface de pleines terres suffisantes pour assurer la croissance des arbres et favoriser la biodiversité ;
- préciser les modalités de mise en œuvre des mesures écologiques prévues, notamment celles favorables à l'avifaune et aux chiroptères, et compléter le dossier par des indicateurs permettant d'évaluer l'efficacité des mesures dans le temps.

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 l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale [rappelle que, conformément au IV de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 02/06/2026

Le membre délégataire :



[Tony RENUCCI](#)

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix de la démolition plutôt que de la réhabilitation des bâtiments existants en tout ou partie, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre dues au projet.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse acoustique par des modélisations du projet permettant d'évaluer l'exposition sonore des futurs bâtiments et espaces sensibles, notamment de la future crèche, de préciser les objectifs acoustiques visés en façades des bâtiments et les modalités de mise en œuvre des mesures de réduction prévues.....13
- (3) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité des sols et des gaz des sols avec les usages projetés, en particulier pour la future crèche du lot 1, et de préciser le cas échéant les mesures de gestion et de suivi associées.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de préciser les effets attendus des mesures prévues en matière de matériaux biosourcés, de réemploi et de valorisation des déchets, notamment au regard des émissions liées aux produits de construction, et d'explicitier les leviers permettant de limiter les émissions liées à la mobilité.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser la disposition et le nombre de niveaux de sous-sols projetés ainsi que l'emprise exacte des parkings souterrains au regard des futurs espaces verts, et de démontrer que le projet permettra le maintien de surface de pleines terres suffisantes pour assurer la croissance des arbres et favoriser la biodiversité ; - préciser les modalités de mise en œuvre des mesures écologiques prévues, notamment celles favorables à l'avifaune et aux chiroptères, et compléter le dossier par des indicateurs permettant d'évaluer l'efficacité des mesures dans le temps.....15