



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet d'aménagement NPNRU Quartier Sud
L'Île-Saint-Denis (Seine-Saint-Denis)**

N° 017912/A P
du 09/07/2026



État initial et état projet, approximativement à la même échelle, la barre d'échelle orange représente 100 mètres, le nord est en haut de page (Étude d'impact, pièce 3, p. 15 et pièce 2, p. 38).



Représentations 3D à l'état initial et à l'état projet, le nord est marqué par la flèche rouge (Google Earth/MRAe et Étude d'impact, pièce 2, p. 39).

Synthèse de l'avis

Émis dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique, nécessaire à l'expropriation, cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet d'aménagement NPNRU Quartier Sud, situé à L'Île-Saint-Denis, porté par l'EPT (établissement public territorial) Plaine Commune. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact.

Le projet de renouvellement urbain du Quartier Sud vise à améliorer et diversifier l'habitat et requalifier les espaces publics. Il prévoit la démolition de 300 logements, principalement dans trois hautes tours, remplacés par 255 logements neufs, jusqu'à 12 étages, la réhabilitation de 226 logements, la requalification des voiries, l'aménagement des pistes cyclables et des cheminements piétons, ainsi que la création de places et d'espaces verts.

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

- la biodiversité ;
- la pollution des sols ;
- le climat et le bilan des gaz à effet de serre du projet.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de préciser comment sont prises en compte les continuités écologiques identifiées dans l'opération d'aménagement programmée « Trame verte et bleue » du plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune, de finaliser les études nécessaires sur la pollution des sols et de justifier la captation de carbone par les sols qui paraît excessivement surévaluée.

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
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.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Biodiversité.....	12
3.2. Pollution des sols.....	15
3.3. Climat : îlot de chaleur urbain et bilan des gaz à effet de serre.....	18
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	19
ANNEXE.....	20
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	21

Préambule

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

Conformément à ces directives un avis de l'autorité 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 préfet de la Seine-Saint-Denis pour rendre un avis sur le projet d'aménagement NPNRU Quartier Sud, porté par EPT (établissement public territorial) Plaine Commune, situé à L'Île-Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) et sur son étude d'impact datée de décembre 2025.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°b du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n°DRIEAT-SCDD-2022-077 du 12 avril 2022.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 11/05/2026. 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 et le préfet a apporté sa contribution le 11/06/2026.

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 1er juillet 2026 à Philippe GRALL la compétence à statuer sur le projet d'aménagement NPNRU Quartier Sud.

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.

-
- 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)

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 favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

Anru	Agence nationale de renouvellement urbain
ARR	Analyse des risques résiduels
ARS	Agence régionale de la santé
Basias	Base de données des anciens sites industriels et activités de services
BTEX	Benzène – Toluène – Ethylbenzène – Xylènes. Composés organiques volatils appartenant à la famille des hydrocarbures aromatiques (à un seul cycle).
CBN BP	Conservatoire botanique national – Bassin parisien
COHV	Composés organiques halogénés volatils. Ces molécules contiennent un ou plusieurs atomes d'halogènes (chlore, fluor, brome, iode)
DUP	Déclaration d'utilité publique
EPT	Établissement public territorial
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
HCT	Hydrocarbures totaux (aliphatiques)
ICU	Îlot de chaleur urbain
MA, ME, MR	Mesure d'accompagnement, mesure d'évitement, mesure de réduction
MRAe	Mission régionale d'Autorité environnementale
Natura 2000	Rassemble des aires protégées créées par les États membres de l'Union européenne sur la base d'une liste d'habitats et d'espèces menacés, définies par les deux directives européennes Oiseaux et Habitats, Faune, Flore.
NPNRU	Nouveau programme de renouvellement urbain
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OR	Objectifs réglementaires (du Sdrif)
PCB	Polychlorobiphényles
SdP	Surface de plancher
Sdrif	Schéma directeur régional d'Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
UICN	Union internationale pour la conservation de la nature
Zac	Zone d'aménagement concerté
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

La commune de L'Île-Saint-Denis est une enclave insulaire de 177 hectares sur la Seine dont la bordure ouest est la frontière entre le département de Seine-Saint-Denis et celui des Hauts-de-Seine, elle comptait 8 682 habitants en 2022 (Insee). Elle est l'une des huit communes de l'EPT (établissement public territorial) Plaine-Commune et est desservie par le tram T1 qui passe par le quartier Centre, et des bus. La commune comprend trois quartiers : Nord, Centre, et Sud. La Zac « Quartier Sud »³ a été réfléchi en incluant deux projets qui la jouxtent, respectivement au nord et au sud : l'écoquartier « entre deux rives » et la restructuration du complexe sportif de l'Île des Vannes⁴, actuellement achevés (DUP – Pièce 5, p. 3 - 4). Le site est « majoritairement constitué de grands ensembles datant des années 1960 » ainsi que de quelques pavillons des années 1930 au nord du boulevard Paul Marcel et du quai de l'aéroplane (EI-2, p. 11⁵). Dans le cadre du NPRNU (nouveau programme national de renouvellement urbain) « piloté par l'EPT Plaine Commune et lancé depuis 2015 », le site projet fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine (EI-2, p. 14).

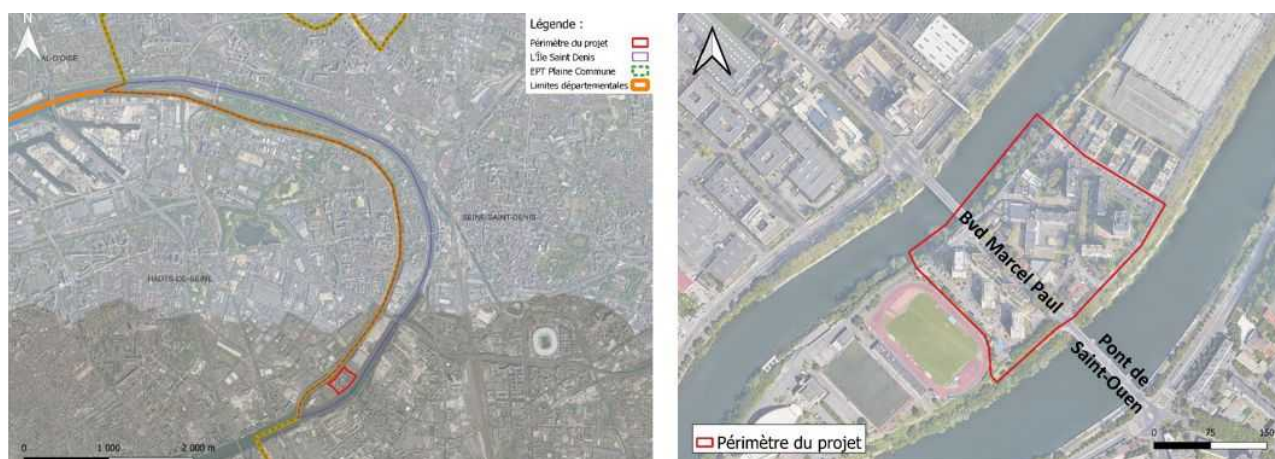


Illustration 1- Situation géographique du secteur du projet (Résumé non technique, p. 7)

L'ensemble des opérations prévoit la suppression de 300 logements, dans la cité Marcel Paul (au sud du boulevard du même nom, en rouge sur l'illustration 2) démolition des trois tours de la cité, et dans la cité Marcel Cachin (en violet sur l'illustration 2) démolition de bâtiments de particuliers faisant face au boulevard Marcel Paul et dans la zone « Aéroplane » face au petit bras de Seine (EI-2, p. 17).

- 3 Le choix d'un nom identique à l'ensemble du quartier peut entraîner des confusions avec le quartier Sud qui va de la pointe de l'Île jusqu'aux rues Pasteur, Louis Bouxin et de l'église (Source : [mairie](#)).
- 4 L'Île-Saint-Denis actuelle provient de plusieurs îles ou îlots, les bras de Seine sont remblayés à la fin du XIX^{ème} siècle (Source : *L'Île-Saint-Denis et le remblai des bras de Seine au XIX^e siècle*, Rosé Christophe).
- 5 EI-PX, p. Y correspond à la partie de l'étude d'impact (1 à 7), et le numéro de page est celui de la version pdf.

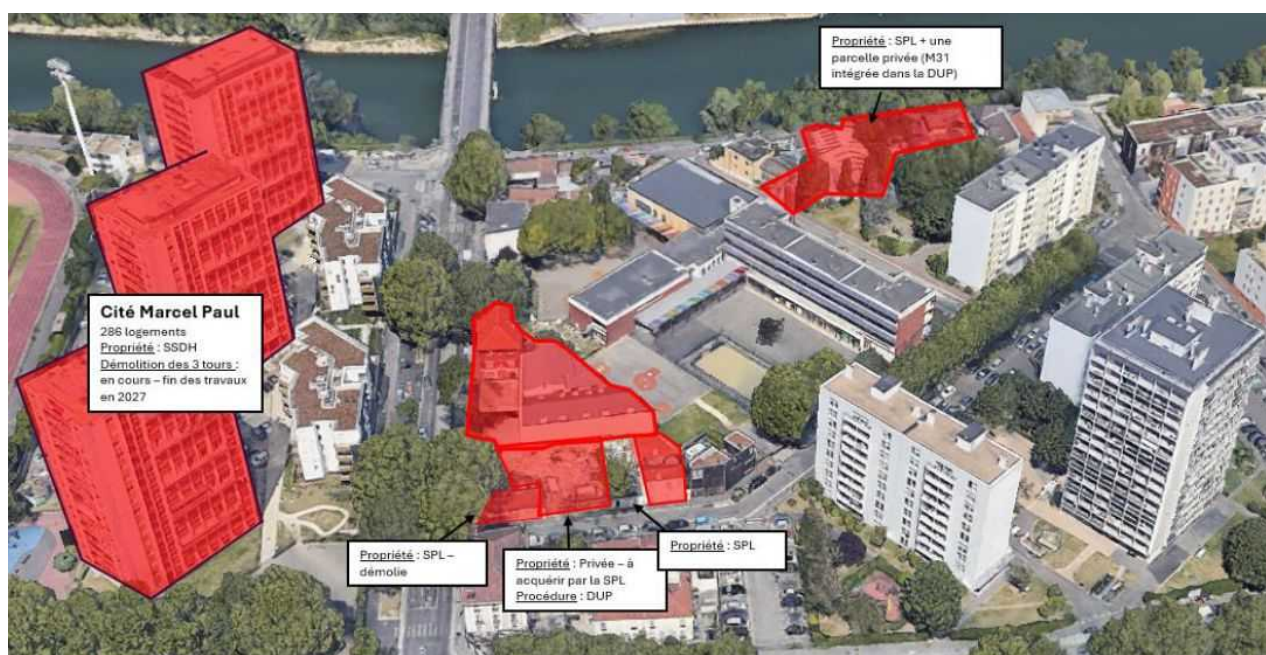


Illustration 2- Démolitions (DUP, pièce 4, p. 3)

Les espaces libérés par la démolition seront occupés par 255 logements neufs⁶ (17 988 m² de SdP, surface de plancher⁷) sur neuf lots (A à J), de R+2 à R+12⁸, avec parking en sous-sol pour les lots A à G (EI-2, p. 18, 22). Les travaux de réhabilitation sont décrits pour les 226 logements concernés⁹ (EI-2, p. 19-20). En rez-de-chaussée, 1 100 m² de SdP sont prévus pour des commerces, activités ou services, et une mairie annexe de 200 m² est prévue au rez-de-chaussée du bâtiment F (DUP – Pièce 5, p. 4 et 5).

Les parkings souterrains sous les immeubles seront privés, et l'aménagement prévoit le rajout de places publiques au niveau de la rue Rosa Parks pour un total de 376 places (EI-2, p. 21).

« Le projet prévoit la requalification des voiries, l'aménagement des pistes cyclables et des cheminements piétons apaisés principalement autour de l'école¹⁰ » (EI-2, p. 22).

Des espaces de rencontre sont prévus : « création de 2 755 m² de place, placette et de promenade [...] et plus de 6 000 m² d'espaces verts et de loisirs » (EI-2, p. 23). Parmi ces espaces, figurent notamment : un jardin ludique en face de l'école (Jardin Jean Lurçat), un square et deux espaces ouverts (belvédère, terrasse) à proximité de la Seine, voir l'illustration 3 (EI-P2, p. 23)¹¹.

⁶ D'après l'Annexe 10 sur le bilan des gaz à effet de serre, le nombre d'habitants du quartier passe de 1 394 à 1 275.

⁷ Ce sont les espaces clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m, elle ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs, etc.), ni les parkings.

⁸ R+X désigne les niveaux d'une construction. RDC rez-de-chaussée ou niveau 0, R+1 un étage (deux niveaux), R+2 deux étages (trois niveaux), etc.

⁹ « Le groupe scolaire Jean Lurçat a déjà été entièrement réhabilité et agrandi » (Source : [site de Plaine Commune](#)).

¹⁰ Les plans des cheminements piétons, cyclistes et les voiries, figurent dans la pièce « DUP-5 », p. 14, 15 et 16.

¹¹ Il est possible de consulter aussi le plan de masse légendé (DUP, pièce 4, p. 2).

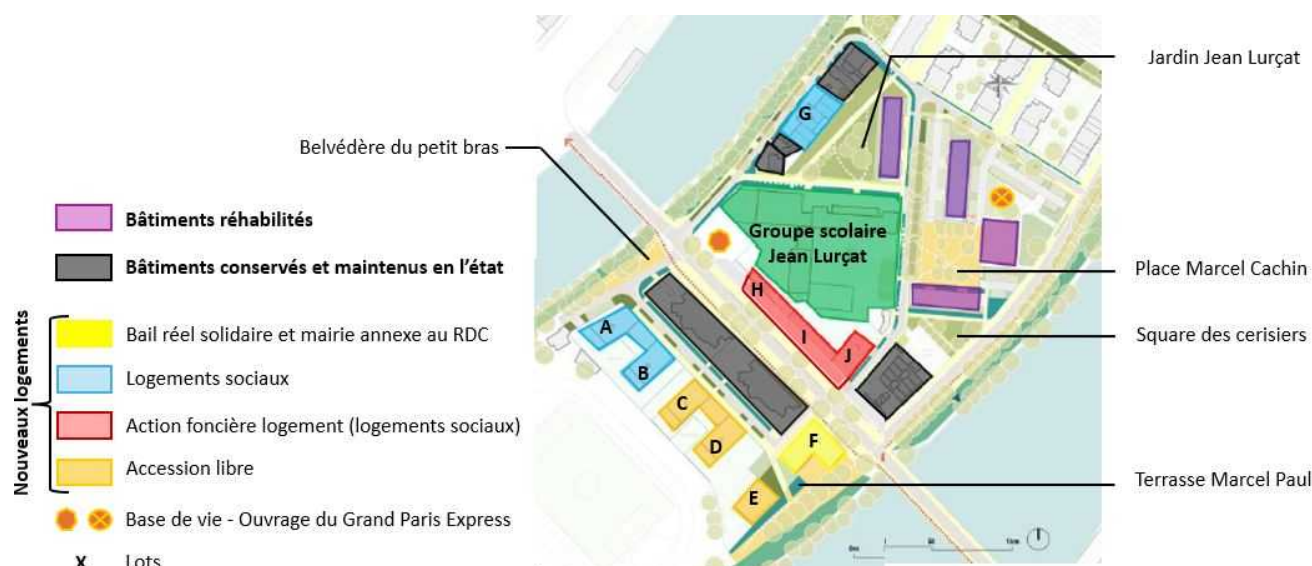


Illustration 3- Le projet. Les éléments avec un trait de légende correspondent aux « lieux de rencontre » (DUP - Pièce 5, p. 6, 7 et 9, modifié par la MRAe).

L'ouvrage du Grand Paris Express à l'est correspond à un puits de ventilation et une sortie de secours reliant le tunnel du futur métro à la rue Rosa Parks, « c'est un ouvrage entièrement enterré ». La base de vie est provisoire (DUP – Pièce 5, p. 22 et plan de masse EI-P2, p. 24).

Les travaux de réhabilitation, d'après le calendrier du phasage, ont déjà débuté et devraient se terminer en 2030 (p. 26-27).

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

Le dossier précise les modalités d'association du public en amont du projet via notamment : une « *exposition publique présentant le projet de renouvellement urbain et l'état d'avancement de son élaboration* » au niveau d'une maison du projet (affichages, permanences), un « *registre destiné à recevoir les observations ou suggestions* », deux « *articles dans les bulletins municipaux* », et une page dédiée « *sur le site internet de Plaine Commune* ». « *Trois réunions publique relatives au NPNRU du Quartier Sud [ont eu lieu] en 2017 et 2018, [ainsi que] des ateliers et des balades* ». « *Les remarques formulées par les habitants et usagers du quartier* » ont été prises en compte, d'après le dossier, « *par exemple, les résidents avaient exprimé leur souhait d'apaiser le quartier et d'améliorer les voies piétonnes, en particulier celles entourant l'école Jean Lurçat. Les habitants étaient également à l'origine de l'initiative visant à créer une zone de loisirs et à aménager des promenades le long de la Seine* » (p. 28 à 30). L'Autorité environnementale recommande au pétitionnaire de compléter l'étude d'impact en joignant en annexe le bilan de la concertation, avec le nombre de participants, ainsi que l'ensemble des comptes-rendus de réunion, complétions des registres et des propositions retenues par le Maître d'ouvrage pour faire évoluer le projet, etc.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact est constituée de sept pièces dont le résumé non technique (pièce 1), à part, facilitant l'appropriation du projet pour le public et les 18 annexes sont jointes. Le dossier inclut les pièces de la DUP (déclaration d'utilité publique, 19 documents).

Les premiers travaux de réhabilitation ont déjà été réalisés et l'école Jean Lurçat a été réhabilitée et livrée en 2019 ([Site de l'Anru](#)). Ces travaux de réhabilitation, ni le décapage des façades des immeubles réhabilités, susceptibles de détruire des nids d'oiseaux et des gîtes à chauve-souris ne sont abordés. Pour l'Autorité environ-

nementale, il est nécessaire que l'ensemble des travaux de l'opération d'aménagement dans son ensemble soient intégrés dans la qualification des impacts du projet et que son périmètre et sa surface soient définis de façon claire.

Le dossier comprend des coquilles et des mises à jour manquent, par exemple, il est indiqué que la commune est « *reliée à la capitale par la ligne 14 du métro* », ce qui n'est pas le cas (EI-P2, p. 7) que « *le complexe de l'île de Vannes, [...] accueillera les Jeux Olympiques* », qui étaient en 2024 (EI-P2, p. 8), que le « *nombre de logements est basé sur les études de trafic* » (EI-P4, p. 291), etc.¹²

Quelques lacunes sont à signaler : les surfaces de plancher, la mairie et les commerces ne sont pas indiqués dans l'étude d'impact mais dans le dossier DUP (déclaration d'utilité publique), les surfaces caractéristiques du projet manquent (surface de bâti, de pleine terre, etc.). L'étude SSP (sites et sols pollués) n'est pas terminée, le dossier ne présente qu'un pré-diagnostic, voir la partie « 3.2 Pollution des sols ». Le plan de masse du projet est d'une mauvaise définition et difficile à lire, comme le calendrier de phasage travaux (EI-P2, p. 24 et 27).

Enfin, il manque certaines précisions pour la compréhension du projet : la « *Zac Quartier Sud* » n'est pas le quartier « *sud* », aussi lorsqu'on lit par exemple que « *le quartier Sud est un quartier prioritaire de la Métropole du Grand Paris, il [...] compte 1 600 habitants pour 528 logements, soit 17.9 % de la population Île-de-Française* » (EI-P2, p. 8), on ne sait pas s'il s'agit de la Zac ou du quartier Sud entier. De plus, le projet est délimité de façons différentes selon les parties de l'étude, par exemple en incluant l'écoquartier au nord (construit en 2014) ou non, et inclut la base de vie du Grand Paris Express, ainsi qu'une partie des berges, qui ne font pas partie de l'opération. La surface ainsi délimitée, surestimée, est comprise entre 6 et 6,6 hectares¹³. **Rappelons que cette imprécision introduit de la confusion pour le public et les opérateurs. En effet, une surface précise permet une prise en considération d'une surface de projet pour l'étude d'impact rassemblant des indicateurs calculés, fondant le dimensionnement des mesures de compensations et d'accompagnement.**

(1) L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte les observations faites pour améliorer la clarté et la cohérence de l'étude d'impact, et de préciser comment ont été pris en compte les impacts des travaux déjà réalisés.

2.2. Articulation avec les documents de planification

Le pétitionnaire fait une « *analyse de la compatibilité du projet avec l'objectif du Sdrif (schéma directeur régional d'Île-de-France) "composer l'armature verte de la région-nature de demain"* » (EI-P6, p. 14). Le dossier indique que le projet « *étant bordé de part et d'autre par la Seine* » est concerné par l'OR 21 (orientations réglementaires¹⁴) qui prévoit que « *le rétablissement des berges non imperméabilisées des cours d'eau doit être favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain* ». Le pétitionnaire indique que « *les opérations prévues se font sur des zones déjà urbanisées* », que « *le projet intègre l'aménagement du quai de l'aéroport pour en faire un véritable espace de loisir et de bien-être* » et que le projet est compatible avec le Sdrif (EI-P6, p. 14, 15 et 30). L'Autorité environnementale note toutefois que les berges actuelles, sur 15 mètres, ne font pas partie du projet et ne feront pas l'objet d'une restauration ou d'une renaturation¹⁵. Par ailleurs, l'EPT Plaine Commune a initié la « *"démarche Seine" afin d'élaborer un projet collectif autour du fleuve qui traverse son territoire* » avec des « *aménagements prévus sur les berges d'Épinay-sur-Seine et de Saint-Ouen [qui] ont pour objectif de réhabiliter la place de la nature, restaurer les écosystèmes locaux et favoriser la biodiversité, tout en améliorant le cadre de vie des habitants* »¹⁶. **Il aurait été intéressant que dans le cadre d'une opération d'aménagement, comme le suggère l'OR 21 du Sdrif, la Zac Quartier Sud**

12 « *Le projet s'articule autour de la requalification des espaces publics du centre-ville en lien avec l'arrivée du tramway* » ce n'est pas le bon quartier (RNT, p. 8) certains noms propres sont mal orthographiés : « Rosa Parc », « Jean Leçurat » (EI-P2, p. 21 et 29)

13 Compléments du pétitionnaire apportés par mail du 30/06/2026.

14 [Lien](#) vers les orientations réglementaires du Sdrif.

15 La renaturation consiste à revégétaliser, ici, les rives, parfois pour corriger des problèmes d'érosion, la restauration est une opération de plus grande ampleur visant à rétablir un écosystème historique fonctionnel, en bonne santé et fonctionnant seul sans intervention humaine (résilient).

16 [Lien](#) vers le site « Grands projets urbains- Renaturation des berges de Seine ».

fasse partie de ce « Grand projet urbain », notamment pour améliorer significativement la qualité de vie des habitants du quartier objet du présent avis.

L'urbanisation de L'Île-Saint-Denis est régie par le PLUi de Plaine-Commune, dont la dernière procédure a été approuvée le 16/12/2025. Le dossier analyse la compatibilité avec la « version du 23 septembre 2025 » et indique des zonages qui ont été renommés depuis, ces zonages sont actuellement "UMGP mixte grand projet" et "UM mixte"¹⁷ (EI-P6, p. 33).

L'Autorité environnementale souligne que la surface globale du projet n'est pas indiquée « l'aire d'étude correspond au projet de renouvellement urbain de L'Île-Saint-Denis/Quartier Sud dont la majeure partie fera l'objet d'un permis d'aménager. Sa superficie est d'environ 7 hectares », or, cette valeur est surestimée. En réponse à la question de la MRAe, le pétitionnaire indique une surface qui serait « entre 6 et 6,6 hectares ». Les surfaces caractéristiques du projet (bâtis, voiries) ne sont pas données, non plus celle de "pleine terre"¹⁸, or, le PLUi indique dans les règles communes¹⁹ que s'il s'agit d'une opération d'aménagement, celle-ci « doit produire 35 % de pleine terre à l'échelle de la partie de l'opération d'aménagement couverte par la continuité écologique », ce qui est le cas ici, voir l'illustration 4. Le pétitionnaire indique qu'il y a 30 % de pleine terre, mais cela n'est pas vérifiable (EI-P6, p. 45), ni démontré. Rappelons que l'objectif louable de développer les surfaces de pleine terre dans le PLUi considéré, doit s'accompagner d'une ambition au moins identique de végétalisation importante et adaptée au climat urbain du quartier Sud et Centre.

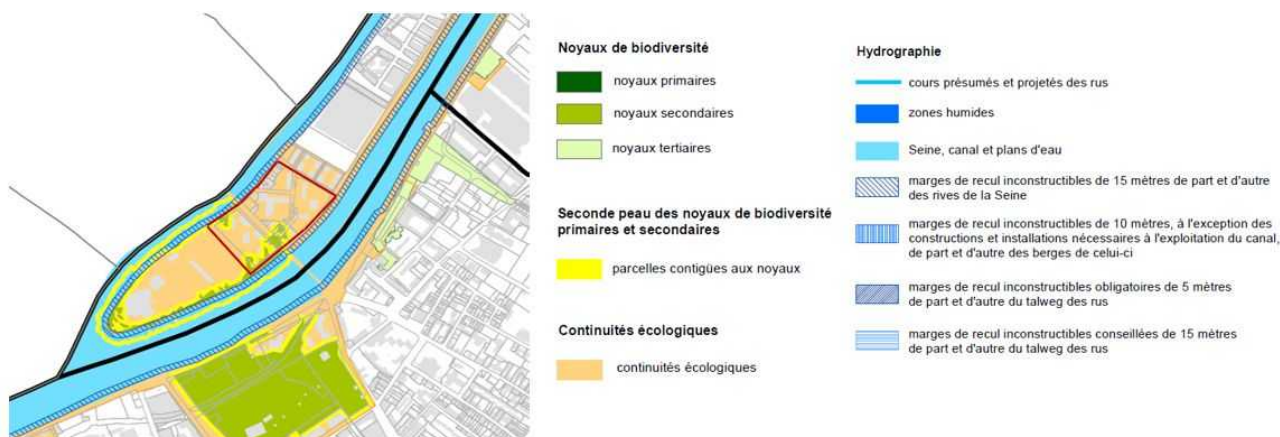


Illustration 4- Extrait du règlement graphique de l'OAP (opération d'aménagement et de programmation) TVB (Trame Verte et Bleue) (PLUi de Plaine Commune).

(2) L'Autorité environnementale recommande au pétitionnaire de communiquer les valeurs caractéristiques du projet afin de pouvoir garantir le pourcentage minimal de pleine terre, l'ambition de la végétalisation et donc la compatibilité au PLUi de Plaine Commune, et aux acteurs concernés d'envisager la restauration des berges de Seine, comme le prévoit l'OR 21 du Sdrif.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Les objectifs de l'opération s'articulent autour de la requalification ou de la création des espaces publics, favorisant le bien-être et le confort ainsi que la réhabilitation ou la démolition et reconstruction de logements des années 30 à 60. Le projet vise également à renforcer la sécurité en améliorant les modes de déplacement actifs, à dynamiser les rez-de-chaussée grâce à une nouvelle offre commerciale et des activités. Il a pour ambi-

17 « Grands projets urbains du territoire, comprenant certaines opérations d'aménagement, publiques ou privées, représentant un intérêt fort de développement pour le territoire de Plaine Commune » « La zone UM correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements) » (Règlement, Partie 2, 4-1-2, p. 6 et 65).

18 « Parties des espaces végétalisés ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, jusqu'à la roche, et permettant la libre infiltration des eaux, sauf en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public » (PLUi de Plaine-Commune).

19 [Lien](#) vers la partie 1 du règlement, voir p. 84.

tion la mise en œuvre d'une stratégie ambitieuse « de végétalisation et de résilience en prenant en compte des aspects tels que l'ensoleillement, l'approche aéraulique et la trame bleue » (EI-2, p. 14).

Les variantes du projet sont étudiées sous la forme d'un compte-rendu des différentes phases d'études avec la présentation d'invariants obligatoires et l'évolution du projet (EI-2, p. 30 à 40).

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

3.1. Biodiversité

■ État initial et enjeux

Le dossier commence par l'étude des données disponibles (bibliographie, données du Conservatoire Botanique National du Bassin parisien), des applications "Faune France" et "Geonot-IDF", sur les descriptifs des zonages protégés et d'inventaire à environ deux kilomètres du site d'étude qui sont le multi-sites Natura 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis » et deux Znieff (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 1, et deux de type 2²⁰ (EI-P3, p. 61 à 70, cartes p. 64 et 69). L'ensemble permet d'appréhender les possibles habitats et espèces du site avant les inventaires de terrain, les 4 mai et 26 août 2022 pour la flore et les habitats²¹ et les 25 mars, 9 et 10 juin, et 8 et 9 août pour la faune (détails : Annexe 5 p. 13).

L'Autorité environnementale note qu'un unique enregistreur d'ultrasons a été posé sur site le 9 juin, et hors site le 8 août, les contacts hors-site étant pris en compte, néanmoins, il aurait été préférable de réaliser plusieurs enregistrements en différents points à ces deux dates (Annexe 5 p. 13 et 36).

« Les prospections de terrain ont permis d'identifier 108 espèces végétales sur la zone d'étude » dont 82 espèces indigènes, et 26 espèces naturalisées²² ou cultivées (liste en Annexe 5, p. 74). Aucune espèce n'est protégée, ni sur liste rouge nationale ou régionale. Cinq espèces sont assez rares en Île-de-France mais une est cultivée et trois sont relativement communes dans les pelouses urbaines de la banlieue parisienne : l'Anthriscus commun, le Diplotaxe à feuilles étroites, et le Torilis à nœuds fleuris. Parmi les espèces naturalisées, 11 sont des plantes exotiques envahissantes, notamment l'Herbe de la pampa qui est sur la liste d'alerte²³. Le dossier indique en conclusion « aucune espèce à enjeu n'est à retenir » (EI-P3, p. 71 -72). Les habitats sont décrits et cartographiés, ainsi que les plantes remarquables et invasives (EI-P3, p. 73 -79).

20 Les Znieff de type 1 sont des secteurs de superficie limitée définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les Znieff de type 2 sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure une ou plusieurs zones de type 1 (Source : INPN).

21 Le bureau d'étude indique qu'un passage en mars ou début avril aurait peut-être permis de contacter des plantes printanières précoces, mais que cela est peu probable.

22 La naturalisation est le processus par lequel une espèce s'intègre à un écosystème donné, devenant capable de s'y reproduire sans intervention humaine. Parfois la présence d'une espèce dans un écosystème considéré est tellement ancienne qu'on ne peut pré-supposer de son caractère natif (indigène) ou introduit (naturalisé).

23 « Elle regroupe les espèces émergentes ou absentes du territoire ayant été identifiées comme présentant un risque d'invasion fort » (Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France CBNBP/MNHN - Mai 2018). Il est donc potentiellement possible d'empêcher l'invasion.



Illustration 5- Cartographie des habitats (EI-P3, p. 73)

Le dossier contient un focus sur le patrimoine arboré, les arbres sont localisés, et « avec un total de 91.03 % de sujets sains à satisfaisants pour 142 arbres, la majorité des arbres inventoriés ne présentent pas de défauts majeurs » (EI-P3, p. 80 à 83). Les arbres conservés sont indiqués (EI-P2, p. 22).

Au sujet des chiroptères, le dossier indique que « cette richesse, particulièrement remarquable, est au moins en partie liée à la présence de la Seine, axe de déplacement important sur la zone d'étude ». Les cavités des arbres ou des gîtes dans les bâtis n'ont pas été recherchés : les « habitats semblent moyennement propices au gîte des individus, malgré la présence potentielle de cavités dans les platanes. Les bâtiments peuvent être utilisés » (EI-P3, p. 83 à 84).

	National		Ile-de-France		Points d'écoute (local)		
Nom vernaculaire	Protect	Liste rouge nationale	Liste rouge	Espèce déterminante ZNIEFF	Statut local	Niveau d'activité (nombre de contacts bruts)	
						09-06-2022 - Point A	08-08-2022 - Point B
Murin à moustaches	X	LC	LC	X	Chasse, transit	-	Faible (1)
Murin à oreilles échanquées	X	LC	NT	X	Chasse, transit	-	Faible (1)
Sérotine commune	X	NT	VU	X	Chasse, transit, gîte	-	Faible (2)
Murin de Daubenton	X	LC	EN	X	Chasse, transit, gîte	Fort (26)	Modéré (12)
Noctule de Leisler	X	NT	NT	X	Chasse, transit, gîte	-	Faible (1)
Noctule commune	X	VU	NT	X	Chasse, transit, gîte	-	Faible (1)
Pipistrelle de Kuhl	X	LC	LC	X	Chasse, transit, gîte	Fort (77)	Fort (301)
Pipistrelle de Nathusius	X	NT	NT	X	Chasse, transit, gîte	-	Modéré (8)
Pipistrelle commune	X	NT	NT	X	Chasse, transit, gîte	Fort (1429)	Très fort (4962)



Sérotine commune



Murin de Daubenton



Noctule commune



Pipistrelle de Kuhl



Pipistrelle de Nathusius

Illustration 6- Chauves-souris enregistrées sur le quartier sud, statut et nombre de contacts (annexe 5 p. 33 et 75, modifié par la MRAe, © J. Tranchard, V. Rufray, P. Hobson, J.-F. Noblet, T. Disca, Plan régional d'action chiroptères 2018-2027).

« Vingt-deux espèces d'oiseaux ont été identifiées, dont la majorité sont communes. Parmi elles 4 espèces sont considérées comme remarquables au vu de la liste rouge régionale et de la liste des espèces déterminantes Znieff » il s'agit du Moineau domestique, nicheur certain, de la Sterne pierregarin, du Verdier d'Europe et du Serin cini, ces espèces sont toutes en danger d'extinction²⁴ (EI-P3, p. 83 à 84). L'Autorité environnementale note que la liste en Annexe indique 27 espèces, et que les données faunistiques issues des sites de saisies en ligne en indique 28, dont 6 remarquables. Deux espèces quasi-menacées (NT) ne sont pas incluses dans le corps de l'étude d'impact : l'Hypolaïs polyglotte et la Mésange ou Orite à longue queue, or celles-ci doivent être considérées présentes, à moins d'une justification comme une date d'observation très ancienne (Annexe p. 20, 76 et 77). Dans la synthèse des enjeux, on lit qu'« il est peu probable [que les trois autres espèces] utilisent la zone d'étude comme site de reproduction » (EI-P3, p. 91). Pour l'Autorité environnementale, le Serin cini est une espèce qui gîte souvent dans des milieux urbains, et dès lors que les gîtes n'ont pas été recherchés, ce dernier pourrait être nicheur sur le site.

Le Lézard des murailles, espèce protégée, ainsi que sept espèces de rhopalocères²⁵, et huit autres espèces d'insectes ont été contactés sur le site projet. Le dossier indique que ces espèces sont communes et n'ont pas d'enjeux particulier (EI-P3, p. 85, 86, cartographie des espèces p. 87, liste en Annexe 5, p. 79 à 82).

Les continuités écologiques sont étudiées, « d'après le SRCE (Schéma régional des continuités écologiques), la zone d'étude se situe le long d'un corridor multi-trame en contexte urbain », celui-ci longe l'île à l'est et à l'ouest. Un corridor arboré traverse la partie ouest de l'île, hors de la zone d'étude, mais le linéaire d'arbres présent sur la zone d'étude, ou sur les berges, ou les deux, relie cette trame arborée au site étudié. « La trame bleue est aussi présente grâce à la Seine ». Le dossier indique que « ces corridors [sont] des acteurs essentiels quant au maintien et au déplacement des espèces présentes ». Ces corridors sont localisés sur le site (EI-P3, p. 90). L'Autorité environnementale souligne que cette cartographie ne tient pas compte de l'OAP TVB, (voir « 2.2 Articulation avec les documents de planification »), qui inclut l'ensemble du site dans une continuité.

Le dossier présente une cartographie des enjeux écologiques, qui sont forts en bord de Seine (chiroptères), moyen au niveau des bâtis (chiroptères, moineau), et faible pour le reste de la zone d'étude (EI-P3, p. 88). L'Autorité environnementale souligne l'absence de cartographie et d'estimation surfacique des sols conservés ou non, et de ceux qui seront créés, alors que la fonctionnalité d'un ancien sol est meilleure.

²⁴ Les trois catégories parmi les neuf de la liste rouge de l'UICN (Union internationale pour la conservation de la nature) : en danger critique (CR), en danger (EN) et vulnérable (VU) concernent les espèces menacées d'extinction ([Lien](#)).

²⁵ Papillons de jour au sens courant, il correspond aujourd'hui au taxon des Papilionoidea qui ont des antennes en forme de massue, et dont certains sont nocturnes.

■ Impacts du projet et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

En phase travaux, le projet de décapage des sols est susceptible d'entraîner la destruction d'individus et d'habitats (gîte pour les oiseaux et les chiroptères) ainsi que des dérangement de la faune avoisinante, notamment des oiseaux, que ces travaux peuvent contraindre à nicher plus loin et à « *renoncer aux habitats propices situés à proximité immédiate du site impacté* » (EI-P4, p.71). Cet impact est qualifié de faible, sans que cela ne soit justifié. De plus, le dossier ne considère pas les impacts liés aux démolitions ni aux réhabilitations, qui peuvent également entraîner des destructions d'individus et d'habitats.

« *La présence d'engins, le bruit, les allers et venues du personnel et les émissions de poussières peuvent être de nature à perturber l'activité des espèces et, en particulier, la reproduction des oiseaux situés à proximité* » (EI-P4, p.71).

Les mesures de réduction prévues apparaissent en décalage partiel avec les enjeux identifiés. La mesure MR12 prévoit un décapage de la végétation, et des sols, entre août et octobre, et un décapage du bâti de septembre à février (EI-P4, p.71), alors que la période de reproduction, incluant le soin aux jeunes, peut se prolonger jusqu'en août, et celles des chiroptères jusqu'à mi-octobre. La mesure MR13 relative à la coupe des arbres le prévoit en septembre-octobre « *après la période d'élevage des jeunes et avant l'hivernage. A cette période, les individus sont susceptibles de sortir des arbres s'ils s'y trouvent* » (EI-P4, p.71). Or, à cette période, c'est encore la fin de l'élevage des jeunes. L'accompagnement par un écologue, qui doit prendre en charge d'éventuels chiroptères blessés lors des opérations (EI-P4, p.71), constitue une mesure de réduction des conséquences immédiates mais ne répond pas au principe d'évitement des impacts sur des espèces protégées. Pour l'Autorité environnementale, le calendrier de chantier ne garantit pas l'évitement des périodes de sensibilité maximale pour ces groupes.

Les mesures MR14 (limitation des emprises de travaux), MR15 (limitation de la propagation des plantes invasives) et MR16 (adaptation et limitation des sources lumineuses) ne sont pas suffisamment développées (plan des zones mises en défens, méthode de gestion des espèces invasives etc.) (EI-P4, p.72).

Par ailleurs, les mesures d'accompagnement qui figurent en Annexe ne sont pas reprises dans le dossier, en particulier en ce qui concerne le suivi (Annexe 5, pages 60 à 63). Cette absence de formalisation dans le corps du dossier ne permet pas d'apprécier la robustesse de la séquence éviter-réduire-compenser, ni de vérifier l'effectivité et la pérennité des engagements annoncés.

(3) L'Autorité environnementale recommande ;

- de préciser l'amélioration, voire le développement induit par le projet, des continuités écologiques identifiées ;
- de présenter la cartographie et les surfaces de sols préservées, détruites et créées et d'estimer ces impacts ;
- de modifier le calendrier des travaux en prévoyant le décapage des sols à partir de mi-septembre et l'abattage des arbres uniquement en novembre en l'absence d'un protocole de recherche préalable de cavités ;
- d'intégrer formellement les mesures d'accompagnement dans le corps de l'étude d'impact ;
- de démontrer rigoureusement l'absence d'effets résiduels significatifs sur la biodiversité et notamment l'absence de risque suffisamment caractérisé d'atteinte aux habitats et espèces protégées et à enjeu après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction prévues.

3.2. Pollution des sols

■ Pollution des sols

Une présentation de la géologie indique une particularité du site : au dessus des alluvions déposées par la Seine, les remblais anthropiques sont particulièrement épais car ce sont « *des remblais de surélévation (0 à 6,3 m), permettant de relever artificiellement le niveau de l'île par rapport au niveau de la Seine* » (EI p3, p. 20). Or, « *les remblais [...] peuvent [...] contenir divers polluants, dont notamment des métaux, des hydrocar-*

bures, des HAP [hydrocarbures aromatiques polycycliques²⁶], des BTEX [benzène, toluène, éthylbenzène, xylène] des COHV [composés organiques halogénés volatils], et/ou des PCB [polychlorobiphényles] » (EI-P3, p. 27). Une première phase de diagnostic, faisant partie de la méthodologie SSP (sites et sols pollués)²⁷ a été réalisée pour le site projet, elle a consisté en une étude historique pour connaître l'occupation des sols entre 1919 et 2023, à partir de photographies aériennes de l'Institut géographique national et de Google Earth, et une visite de terrain en juin 2023 (EI-P3, p. 23 à 29). Le dossier mentionne « quelques aménagements présents [qui] peuvent être à l'origine d'impacts tels qu'une ancienne station-service (site BASIAS²⁸), [...] des transformateurs électriques [PCB] » (EI-P3, p. 27) ; un tableau et une carte des sources retenues présentent les résultats de cette première analyse (EI-P3, p. 28-29) et sert de base pour la réalisation du programme d'investigation comprenant 13 sondages jusqu'à six mètres, notés « T », voir l'illustration 7.

L'Autorité environnementale souligne que certaines sources potentielles cartographiées : A, D, G, I, J, et K n'ont pas fait l'objet de sondages. Pour les sondages au niveau des sources A et I, il est indiqué que la zone est inaccessible, mais pour D, G, J et K, le dossier ne donne pas d'explication, et G et K sont dans le périmètre de l'école Jean Lurçat, qui est un établissement sensible²⁹. Les informations du tableau sont « stockage », pollution diffuse, et « chaufferie », pollution ponctuelle, les risques sont jugés respectivement « faible » et « moyen ». Les éventuels travaux de dépollution lors de la réhabilitation de l'école ne sont pas mentionnés.

Les tableaux d'analyse des résultats de la matière sèche du sol montrent des valeurs de comparaison utiles pour la santé uniquement pour les métaux, les valeurs pour les autres polluants sont comparées à celles d'admission dans diverses installations de stockage de déchets, ce qui est intéressant pour la gestion des terres excavées, mais ne permet pas d'appréhender les risques pour la santé ou de comparer aux valeurs d'un témoin local non pollué³⁰ (EI-P3, p. 32 à 34).

Pour les métaux, des teneurs qui dépassent les valeurs CIRE³¹ sont mesurées « notamment en cuivre, mercure, plomb et zinc [pour] l'ensemble des 30 échantillons analysés ». De plus, « le mercure, seul composé volatil parmi les métaux lourds, est repéré dans des teneurs significatives (supérieures à 2 mg/kg³²) au droit de T3-A (4,7 mg/kg) et T10-A³³ (2,2 mg/kg) » (EI-P3, p. 32). L'Autorité environnementale note que le T3 est à proximité de l'école Jean Lurçat.

Les HCT (hydrocarbures aliphatiques) les plus volatils (C₁-C₅³⁴) n'ont été mesurés qu'au niveau de T1 et ne sont pas détectables. Le dossier ne précise pas pourquoi ces hydrocarbures n'ont pas été recherchés à d'autres endroits. Les HCT C₁₀-C₄₀ sont les plus concentrés au niveau de T1, T7, T9 et T10. T1, localisé au niveau d'une cuve enterrée, est considéré comme une source de pollution concentrée, à l'inverse, les teneurs « en T7, T9 et T10 semblent intrinsèques à la qualité dégradée des remblais présents sur site du fait notamment qu'elles ne soient pas associées à un historique permettant d'expliquer ces contaminations » (EI-P3, p. 34).

La forte concentration en HAP « au vu du caractère significatif et ponctuel de cette teneur, [est] qualifiée de pollution concentrée [...]. Le naphthalène, composé le plus volatil des HAP, est quantifié au droit de 18 échantillons. On retient d'ailleurs 3 teneurs supérieures à la valeur VSB (Réemploi en aménagement extérieurs) ». Il s'agit des échantillons T8 et T10 (EI-P3, p. 34).

26 La chaîne carbonée des hydrocarbures aromatiques forme un cycle plan. Les hydrocarbures dit « aliphatiques » ont une chaîne ouverte ou un cycle non plan.

27 Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, 2017 – [Lien](#) vers la note du 19 avril 2017.

28 Base de données des anciens sites industriels et activités de services.

29 Circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles et article R556-2 constructions avec usage d'accueil de populations sensibles [R556-2 CE](#).

30 Par exemple en utilisant le Référentiel GeoBaPa – [Lien](#).

31 Ces valeurs sont des "seuils" au-delà desquels l'ARS Ile-de-France considère que la concentration en éléments traces métalliques dans le sol nécessite de sélectionner la substance pour le calcul des risques sanitaires.

32 La valeur naturelle moyenne en France est d'environ 2,3 mg/kg MS (programme Aspitet), elle est inférieure dans le bassin parisien (0,1 à 0,15 mg/kg MS, programme GeoBaPa du BRGM).

33 La mention « A », d'après le tableau, correspond à une profondeur de 0 à 0,7 mètres pour le mercure.

34 L'indice donne le nombre d'atome de carbone (ici entre 1 et 5).



Illustration 7- Sources potentielles de pollution et sondages, indiquant les plus fortes anomalies analytiques (EI-P3, p. 36)

Après cette première phase du diagnostic, le bureau d'étude SSP relève les manques concernant l'étendue horizontale des sources de pollution concentrées repérées, et propose les compléments suivants pour compléter le diagnostic :

- pose de piézajais³⁵ pour évaluer la pollution dans les gaz du sol ;
- réalisation de sondages complémentaires pour qualifier la pollution repérée au niveau de T1 (HCT) et de T10 (HAP).

Le bureau d'étude précise : « si les mesures de gestion simple [excavation] ne peuvent être appliquées, il y aura lieu de réaliser un plan de gestion [de la pollution] » (EI-P4, p. 58 et 59). L'Autorité environnementale souligne qu'il aurait été nécessaire de finaliser le diagnostic, correspondant à l'état initial, afin de pouvoir envisager les mesures nécessaires pour une dépollution. Une mesure d'accompagnement³⁶ (MA6) est proposée :

- « l'évaluation du potentiel de dégazage du sol en mercure » un « contrôle de la qualité des eaux souterraines en cas de création de sous-sols (1 à 2 niveaux) afin de vérifier l'absence de pollutions pouvant présenter un risque sanitaire » ;
- la réalisation d'un plan de gestion « outil permettant d'établir les différents scénarios de dépollution » ;
- le calcul d'une ARR (analyse des risques résiduels) qui consiste à caractériser les polluants après les travaux de dépollution, estimer les voies d'exposition pour les futurs usagers (ingestion, inhalation, contact dermique) et déterminer les risques résiduels qui ne doivent pas dépasser un certain seuil (EI-P4, p. 59 et 60).

L'Autorité environnementale souligne que ces compléments n'apportent pas de réponses à certaines lacunes du diagnostic.

35 Ouvrage qui permet de prélever de l'air afin de mesurer les composés volatils dans les sols.

36 Cette mesure fait partie intégrante de la méthodologie SSP, elle devrait être requalifiée en mesure de réduction.

(4) L'Autorité environnementale recommande :

- de réaliser les études nécessaires à la finalisation du diagnostic recommandées par le bureau d'étude ;
- d'ajouter les sondages nécessaires au droit des zones potentiellement polluées qui n'ont pas été investies ;
- de préciser les diagnostics et les éventuelles mesures réalisées au niveau de l'école Jean Lurçat ;
- de proposer les grandes lignes du plan de gestion en particulier si des excavations ne suffisent pas ;
- de réaliser une analyse des risques résiduels prédictive pour chaque lots et chaque usage (habitants adultes et enfants, dans le bâti, dans les espaces verts, etc.).

3.3. Climat : îlot de chaleur urbain et bilan des gaz à effet de serre

En ce qui concerne l'effet d'ICU (îlot de chaleur urbain) « la création de nouveaux espaces verts et de l'ouverture sur le quai de l'aéroport [...] peuvent contribuer à baisser la température du quartier et atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain » (EI-P4, p.106). L'Autorité environnementale souligne que les préconisations de l'étude ICU ne sont pas prévues dans l'étude d'impact, or d'après l'étude, en les réalisant, la température pourrait diminuer de 2,5°C (Annexe 17, p. 10 et 12).

« L'objectif [du] bilan carbone est de comparer les émissions liées à un scénario « Projet », dans lequel a lieu le renouvellement urbain du Quartier Sud, avec un scénario « Sans Projet » » (EI-p. 290).

Le dossier indique que « la phase chantier génère 12 993 t CO₂e, dont près de 90 % sont liées à la construction des bâtiments » (EI-P4, p.89). La mesure MR23 « Action de réduction de l'empreinte carbone du chantier » indique des mesures qui « peuvent » être mises en place (« matériel de chantier électrifié », « mutualisation des livraisons », etc.). L'Autorité environnementale souligne que le dossier ne précise pas les objectifs effectifs pour ces mesures.

Les hypothèses du scénario projet sont décrites, par exemple, « le nombre d'habitants projeté est calculé sur la base du dernier ratio annuel de 2,26 hab./logement », « le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont alimentés par le réseau de chaleur de Saint-Denis ». Certaines hypothèses semblent simplistes, par exemple, les hypothèses de mobilités découlent de données diverses, mais ne sont pas basées sur l'étude « circulation mobilité » (en Annexe 06), le tableau du bilan carbone (en Annexe 10, p. 11), indique « 0 m² » pour les espaces verts existants³⁷, et 5 589 m² projet, ce qui est faux³⁸ (EI-P4, p. 291-292). La durée de vie estimée de l'opération est de 50 ans, 30 ans pour la réhabilitation, et le calcul peut être fait pour une année (EI-P4, p. 90-91). Le total pour la phase exploitation est estimé à 1 449 t CO₂e/an, le principal poste d'émission est le « déplacement », puis l'« énergie ».

Le dossier précise que « la stratégie d'augmentation des surfaces d'espaces verts et donc de désimperméabilisation permet de réduire annuellement les émissions de 58 tCO₂e » soit 290 tCO₂e/ha/an pour les 2 000 m² désimperméabilisés (EI-P4, p. 293). Or, selon l'Ademe, « concernant l'artificialisation des sols, en première approximation, on ne pas retient pas de changement de stock de carbone dans les sols lorsque celui-ci devient un espace végétalisé (parc, jardin, pelouse de stade, etc.) » (Documentation Base Carbone Ademe p. 106). L'Autorité environnementale note que la bibliographie indique une captation d'environ 0,5 tCO₂e/ha/an³⁹, pour les changements d'affectation des sols du projet, la réduction serait donc seulement de l'ordre de 0,1 tCO₂e/ha/an (0,2 hectares). Le bilan carbone serait donc positif (émissions supérieures à la captation), à l'inverse du bilan présenté, voir l'illustration 8. L'article L.122-1-1 impose de compenser les impacts résiduels négatifs notables après évitement et réduction. Les émissions de gaz à effet de serre résiduelles notables doivent faire l'objet de mesures compensatoires⁴⁰.

37 C'est également le cas pour l'ensemble des éléments : programme bâti, espaces extérieurs, voiries, et réseau.

38 Le projet prévoit environ 6 000 m² d'espaces verts mais il en existe à l'état initial (pelouses, etc. EI-P3, p. 73).

39 L'estimation est complexe, et un sol nouvellement créé permet de restaurer le stock de carbone dans les sols, mais la création d'un puits de carbone via la photosynthèse, met 20 à 30 ans. Un exemple à Paris donne une estimation de stockage de 15 t CO₂e/ha sur 30 ans. [Lien](#) vers le rapport « Transitions 2050 » - Ademe - 2021. Une autre estimation concordante est donné dans [Arrouays et al. \(2002\)](#) le stockage serait de 0,5 tC/ha/an pendant les 20 premières années après revégétalisation.

40 Guide CGDD - Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact - 2022

	tCO2e		
	Avant-projet	Avec-projet	Différenciel
Emissions liées au chantier	0	264	264
Déchets d'exploitation	292	270	-22
Energie d'exploitation	783	560	-222
Eau de réseau	18	17	-1
Déplacements	674	656	-18
Fret d'exploitation	2	4	2
Changement d'affectation des sols	0	-58	-58
Total	1 769	1 714	-56

Illustration 8- Tableau comparatif des émissions « avant-projet » et « avec projet ». La ligne changement d'affectation des sols est manifestement erronée (EI-P4, p. 300).

(5) L'Autorité environnementale recommande :

- de mettre effectivement en place les mesures préconisées dans l'étude ICU en Annexe afin d'adapter le quartier au réchauffement climatique ;
- d'actualiser le bilan des émissions de gaz à effet de serre en détaillant les calculs, les estimations réalisées, et en donnant les incertitudes et les sources accessibles, notamment en ce qui concerne la captation de carbone par les espaces verts nouvellement créés du projet qui est surestimée, alors que ceux existants ne sont pas comptabilisés.

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

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

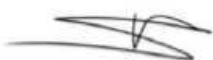
Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de 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 09/07/2026

Le membre délégataire :



Philippe GRALL

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte les observations faites pour améliorer la clarté et la cohérence de l'étude d'impact, et de préciser comment ont été pris en compte les impacts des travaux déjà réalisés.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande au pétitionnaire de communiquer les valeurs caractéristiques du projet afin de pouvoir garantir le pourcentage minimal de pleine terre, l'ambition de la végétalisation et donc la compatibilité au PLUi de Plaine Commune, et aux acteurs concernés d'envisager la restauration des berges de Seine, comme le prévoit l'OR 21 du Sdrif.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande ; - de préciser l'amélioration, voire le développement induit par le projet, des continuités écologiques identifiées ; - de présenter la cartographie et les surfaces de sols préservées, détruites et créées et d'estimer ces impacts ; - de modifier le calendrier des travaux en prévoyant le décapage des sols à partir de mi-septembre et l'abattage des arbres uniquement en novembre en l'absence d'un protocole de recherche préalable de cavités ; - d'intégrer formellement les mesures d'accompagnement dans le corps de l'étude d'impact ; - de démontrer rigoureusement l'absence d'effets résiduels significatifs sur la biodiversité et notamment l'absence de risque suffisamment caractérisé d'atteinte aux habitats et espèces protégées et à enjeu après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction prévues.....15
- (4) L'Autorité environnementale recommande : - de réaliser les études nécessaires à la finalisation du diagnostic recommandées par le bureau d'étude ; - d'ajouter les sondages nécessaires au droit des zones potentiellement polluées qui n'ont pas été investiguées ; - de préciser les diagnostics et les éventuelles mesures réalisées au niveau de l'école Jean Lurçat ; - de proposer les grandes lignes du plan de gestion en particulier si des excavations ne suffisent pas ; - de réaliser une analyse des risques résiduels prédictive pour chaque lots et chaque usage (habitants adultes et enfants, dans le bâti, dans les espaces verts, etc.).....18
- (5) L'Autorité environnementale recommande : - de mettre effectivement en place les mesures préconisées dans l'étude ICU en Annexe afin d'adapter le quartier au réchauffement climatique ; - d'actualiser le bilan des émissions de gaz à effet de serre en détaillant les calculs, les estimations réalisées, et en donnant les incertitudes et les sources accessibles, notamment en ce qui concerne la captation de carbone par les espaces verts nouvellement créés du projet qui est surestimée, alors que ceux existants ne sont pas comptabilisés.....19