sequano



NPNRU : 2EME PHASE DU RENOUVELLEMENT URBAIN DES LOCHÈRES

SARCELLES (95)

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT

Février 2026

ALTO STEP
16, passage Charles Dallery
75011 Paris
www.altostep.com

Le processus d'évaluation environnementale

L'étude d'impact ici présentée comporte **un résumé non technique (présent document)**, un état initial de l'environnement, une description et justification du projet retenu, un état initial de l'environnement, une étude d'incidence et mesure sur l'environnement.

Une fois déposé, ce dossier sera instruit par l'Autorité Environnementale durant un délai 2 mois, à l'issue desquels un avis sera émis. En réponse à cet avis, un **mémoire de réponse** sera rédigé par le maître d'ouvrage, et proposé à l'Autorité Environnementale.
Une fois ce mémoire déposé, **l'enquête publique environnementale** sera lancée pour une durée de 3 mois.

A l'issue de cette enquête publique, u**n mémoire en réponse d'actualisation de l'étude d'impact** sera rédigé, et déposé par le maître d'ouvrage. Le délai de celui-ci est à confirmer selon l'avis de l'Autorité Environnementale.

Qu'est-ce que le Résumé Non Technique (RNT) ?

Le présent document constitue la **synthèse de l'évaluation environnementale** des opérations d'aménagement prévues par la seconde phase du NPNRU du quartier des Lochères.

Ce résumé non technique **synthétise les enjeux et conclusions de l'étude d'impact.** Il permet de regrouper l'essentiel des enjeux pour une lecture rapide pour toutes personnes intéressées par le projet. L'étude d'impact étant un document technique complexe, ce résumé vise à mettre à disposition une grille de lecture du projet au grand public pour maîtriser l'essentiel tout en pouvant aller chercher les compléments voulus dans le dossier complet de l'étude d'impact soumis à une enquête publique.

Le résumé non technique est une synthèse autonome de l'ensemble de l'étude d'impact. Il reprend la trame du document et en présente l'ensemble des parties, en résumant les grandes lignes et les conclusions. Ce document peut donc être lu de manière indépendante. Toutefois, s'agissant d'un résumé, certains éléments peuvent nécessiter un renvoi à l'étude d'impact complète pour prendre en compte l'ensemble des détails de l'analyse.

Le présent document est au format A3 paysage recto-verso

VERSION, DATE	V1 - 17.12.2025	VF - 26.02.2026
OBJET	Résumé non technique de l'étude d'impact	Résumé non technique de l'étude d'impact
VALIDATION	M. SOULIE	M. SOULIE
RÉDACTION	A. GOLLY	A. GOLLY

SOMMAIRE

1 PRÉAMBULE.....5

1.1 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : POURQUOI ? 6

1.1.1 L'évaluation environnementale du projet 6

1.1.2 Les procédures réglementaires complémentaires 6

1.2 LE CONTEXTE DU PROJET 7

1.2.1 La localisation du projet 7

1.2.2 Le périmètre de projet 7

1.3 AIRES D'ÉTUDE 8

1.3.1 Les périmètres de l'étude d'impact 8

1.3.2 Qui fait quoi ? Un travail collectif et partagé entre plusieurs acteurs 10

2 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....11

2.1 CONTEXTE PHYSIQUE 12

2.2 CONTEXTE NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL 15

2.3 CONTEXTE HUMAIN 18

2.4 ÉVOLUTION PROBABLE EN L'ABSENCE DE PROJET 23

3 PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET.....30

3.1 CONTEXTE HISTORIQUE DU PROJET 31

3.2 LA PREMIÈRE PHASE DU NPNRU LOCHÈRES (2019-2021) 32

3.2.1 La réhabilitation des équipements scolaires et culturels 33

3.2.2 Les projets d'habitats 33

3.3 LA SECONDE PHASE DU NPNRU (2021 - EN COURS) 34

3.3.1 Ambitions et opérations projetées 34

3.3.2 Opérations de résidentialisations et de requalifications 35

3.3.2.1 Zoom sur le secteur Flanades - Cholettes 36

3.3.3 Démolitions 36

3.3.4 Nouvelles constructions 37

3.3.5 Interventions sur les espaces publics 38

3.3.5.1 Zoom sur le secteur Gide Saint-Saëns 38

3.3.6 Stratégies paysagères et environnementales du NPNRU des Lochères 39

3.4 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION PAUL VALÉRY - WATTEAU 40

3.4.1 Plan d'aménagement des secteurs Paul Valéry et Watteau 41

3.4.2 Mobilités 42

3.4.3 Stationnement 43

3.4.4 Image et propreté du quartier 44

3.4.5 Stratégie paysagère et environnementale 45

3.4.11 Coupes et ambiances du projet 51

3.4.12 Coupes et ambiances du projet 52

4 INCIDENCES DU PROJET ET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L' ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC ASSOCIÉES.....53

4.1 LES EFFETS NÉGATIFS ET POSITIFS, DIRECTS ET INDIRECTS, TEMPORAIRES ET PERMANENTS, À COURTS, MOYEN ET LONG TERME 54

4.2 QUELLES INCIDENCES CUMULÉES DU PROJET AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS ? 69

4.2.1 Définition des autres projets connus 69

4.2.2 Les incidences cumulées identifiées 69

4.2.2.1 En phase chantier 73

4.2.2.2 En phase exploitation 73

5 MÉTHODES UTILISÉES, DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET AUTEURS DE L'ÉTUDE.....74

5.1 SOURCES DE DONNÉES 75

5.2 PLAN DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 77

5.3 DIFFICULTÉS RENCONTRÉES 77

5.4 AUTEURS DE L'ÉTUDE D'IMPACT 77

PARTIE 1

PRÉAMBULE

1.1. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : POURQUOI ?

1.1.1. L'évaluation environnementale du projet

Une demande d'examen au cas par cas sur l'opération Paul Valéry Watteau portée par la Séquano, aménageur et titulaire depuis le 15 décembre 2022 de la concession d'aménagement de l'opération Watteau et Paul Valéry à Sarcelles, a été déposée le 24 juillet 2024.

La DRIEAT a indiquée la **non-recevabilité** de cette demande en date du 15.11.2024 au vu de l'étendue de l'opération d'aménagement globale du NPNRU qui s'étend hors des secteurs Paul Valéry et Watteau. Elle inclut en effet des îlots comportant des démolitions/reconstructions, des réhabilitations, des résidentialisations, ainsi que la requalification d'espaces publics et la construction d'équipements publics, pour une emprise totale supérieure à 10 hectares.
De fait, il avait été demandé par la DRIEAT de réaliser une étude d'impact qui comprendrait l'ensemble de ces opérations.

En ce sens, **la présente étude d'impact n'est pas celle du quartier des Lochères mais bien des différentes opérations lancées dans le cadre de la seconde phase du NPNRU** (Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain des Lochères 2ème étape, 21.04.2023) et n'ayant pas encore été réalisées.

Articulation entre les Permis d'aménager (PA), le Dossier Loi sur l'Eau (DLE) et la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Le projet urbain sera mis en œuvre via la procédure de **deux permis d'aménager**, pour chacun des secteurs « Paul-Valéry » et « Watteau». Le dépôt des permis d'aménager est prévu au **second trimestre de l'année 2026, au moment du prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique,** sans actualisation de l'étude d'impact, de façon à pouvoir être délivré dans le délai de droit commun de 3 mois.

Dans ce cadre, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) implique que les autres procédures, notamment la Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (DLE) et les permis d'aménager, ne peuvent être obtenus qu'après la notification de l'arrêté de DUP.
La procédure de DUP, portant l'évaluation environnementale du projet, assure en effet la prise en compte globale des enjeux urbains et environnementaux dans le projet et encadre les autorisations subséquentes.

Les Déclarations au titre de la loi sur l'Eau, exigée au titre de la réglementation sur la gestion des eaux pluviales et la préservation des milieux naturels, **interviendra dans un second temps.**
Leur instruction s'appuiera sur les conclusions de l'évaluation environnementale intégrée à la DUP, garantissant la cohérence réglementaire et technique entre les différentes procédures.

Enfin, les **permis d'aménager viendront formaliser l'autorisation d'aménagement des secteurs opérationnels**, en intégrant les éventuelles prescriptions environnementales issues des étapes précédentes.

CATÉGORIES DE PROJET	PROJET SOUMIS À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	PROJETS SOUMIS À CAS PAR CAS	SOUMISSION DU PROJET
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ; c)Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que : - les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	c) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².	L'étendue de l'opération d'aménagement globale du NPNRU qui s'étend hors des secteurs « Paul Valéry - Watteau » couvre une superficie d'environ 28 ha et dépasse donc le seuil des 10 ha de terrain d'assiette.

1.1.2. Les procédures réglementaires complémentaires

Le projet de réhabilitation des Lochères fait l'objet de procédures réglementaires concomitantes à l'étude d'impact :

- Au vu de l'opération d'aménagement Paul Valéry-Watteau, le projet est soumis aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, modifié par les décision n° 443683, 443684 et 448250 du 31 octobre 2022, relatif au régime de nomenclature des opérations soumises à **autorisation ou à déclaration.** Le DLE (en déclaration) est porté de manière globale par l'aménageur à l'échelle des espaces publics et est réalisé en parallèle de la présente étude d'impact. Les rubriques concernées sont les suivantes :
  - **1.1.1.0 :** Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D) ;
  - **2.1.5.0 :** Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : **supérieure ou égale à 20 ha (A) et supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha(D).**

- Pour information, le projet ne fait pas l'objet d'un **dossier de demande de dérogation pour la destruction d'espèces protégées**. Les enjeux écologiques mis en évidence par l'inventaire faune flore (Ecosphère, 2025) ont fait l'objet d'une vigilance particulière dans le projet urbain. Ce dernier prévoit, à ce stade, **l'évitement des zones à enjeux et les impacts sur les espèces protégées.**

- Les constructions ou les travaux localisés sur une zone connue pour sa sensibilité archéologique peuvent être soumis à l'établissement d'un **diagnostic archéologique**. Bien que le secteur « Paul-Valéry Watteau » ne se situe pas dans une zone de protection archéologique, la Séquano s'est engagée auprès de la ville de Sarcelles à saisir la DRAC afin que celle-ci examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (art. R. 523-12 du code du patrimoine). Toutefois, il est rappelé qu'en cas de découverte de vestiges archéologique au cours des travaux, il est dans l'obligation, pour la MOa, d'en faire la déclaration immédiate auprès du maire de Sarcelles, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

- Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier des Lochères et celui de Rosiers-Chantepie, la Ville de Sarcelles a lancé une **concertation le 13 novembre 2019**, dont la délibération a eu lieu le 10 mars 2021. La Séquano a également missionné Epiceum en novembre 2024 pour les **missions de concertation/communication** propre à son périmètre de concession d'aménagement. Une **première phase de concertation** des habitants a été réalisée en novembre 2024 autour de l'aménagement des espaces publics prévu sur les secteurs Paul Valéry et Watteau.

1.2. LE CONTEXTE DU PROJET

1.2.1. La localisation du projet

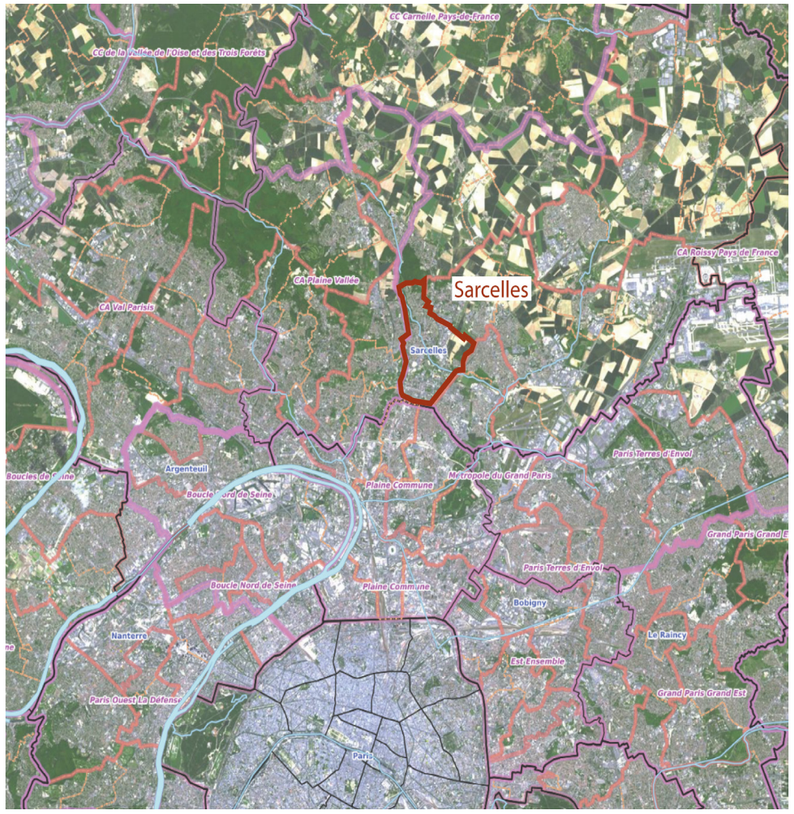
Les projets étudiés dans la présente étude d'impact s'inscrivent dans le **Quartier Prioritaire de la Ville (QPV)** des Lochères dans la partie **sud de la commune de Sarcelles (95)** située dans le **département du Val-d'Oise (95)** en région Île-de-France.

1.2.2. Le périmètre de projet

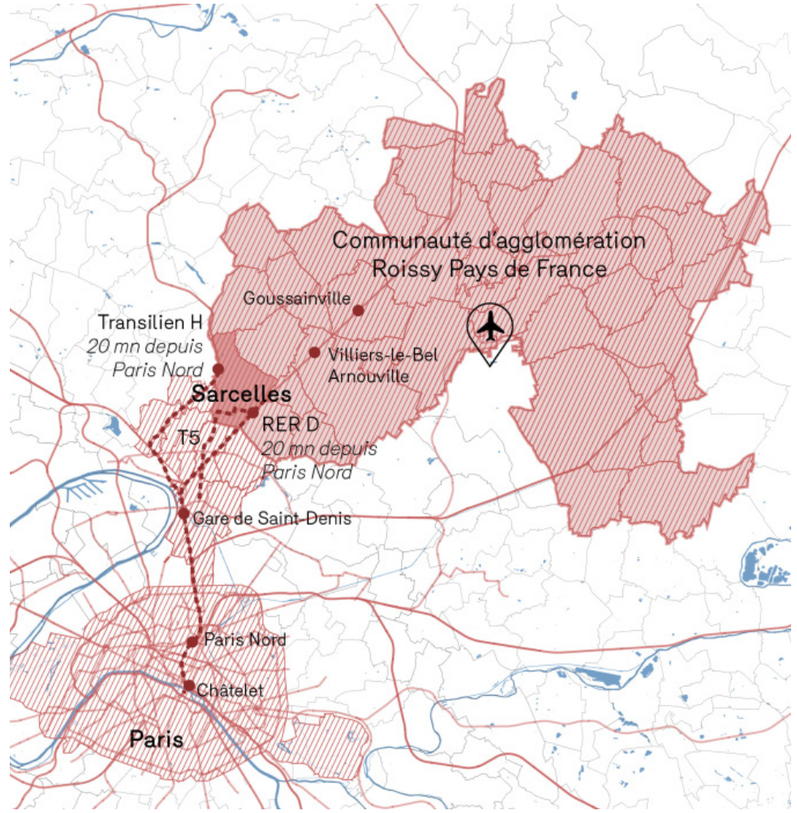
Le **quartier des Lochères** qui comprend les secteurs de projet est le **grand ensemble historique de Sarcelles,** dont la construction a démarré en 1954. Avant cette date, le site d'étude était essentiellement composé de parcelles agricoles. En 1965, la quasi-totalité des immeubles actuels sont construits sur les deux secteurs. La frange Est du site est bordée dès le milieu du XIXè siècle par une voie de chemin de fer que l'on retrouve encore aujourd'hui avec le passage du RER D contribuant à rendre le grand ensemble facilement accessible depuis Paris et la Plaine Saint-Denis.

Aujourd'hui le quartier constitue un élément significatif du patrimoine architectural de la ville. Sa conception urbaine intègre une importante **composante végétale en cœur d'îlot** et certains des bâtiments d'habitation collective y ont été construits en pierre de taille. Il est devenu l'un des plus **vastes quartiers de grands ensembles de France**, qui compte **12 368 logements recensés.** Le quartier de Sarcelles-Lochères se caractérise par une densité moyenne de 50 logements à l'hectare dont la particularité est d'être déployée sous la forme d'îlots délimités par des rues. Il a fait l'objet, dans les années 2000, d'un **premier programme financé par l'ANRU,** qui a permis des transformations importantes au sud-est du grand ensemble (secteur Pasteur-Sablons), au moyen notamment de démolitions et déconstructions de nouveaux logements en accession et de type locatif intermédiaire. Les équipements scolaires du quartier ont par ailleurs été reconstruits, afin d'améliorer les conditions d'accueil des enfants.

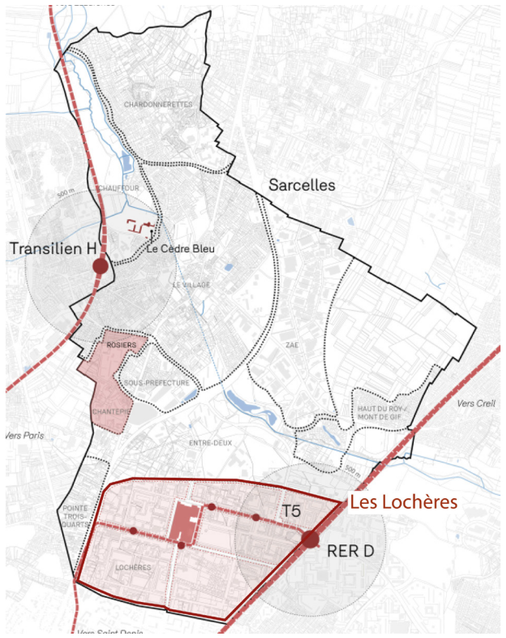
Le grand ensemble des Lochères propose de **nombreuses aménités culturelles et sportives**, de même qu'un grand marché d'importance qui sont autant de leviers pour faire de Sarcelles-Lochères une polarité rayonnante à l'échelle de l'intercommunalité.



Situation du projet dans le grand territoire, Géoportail, 2025



Situation du projet dans la CARPF, Diagnostic territorial, Groupement ABC, 01.2024



Situation du projet à Sarcelles, Groupement ABC, 01.2024



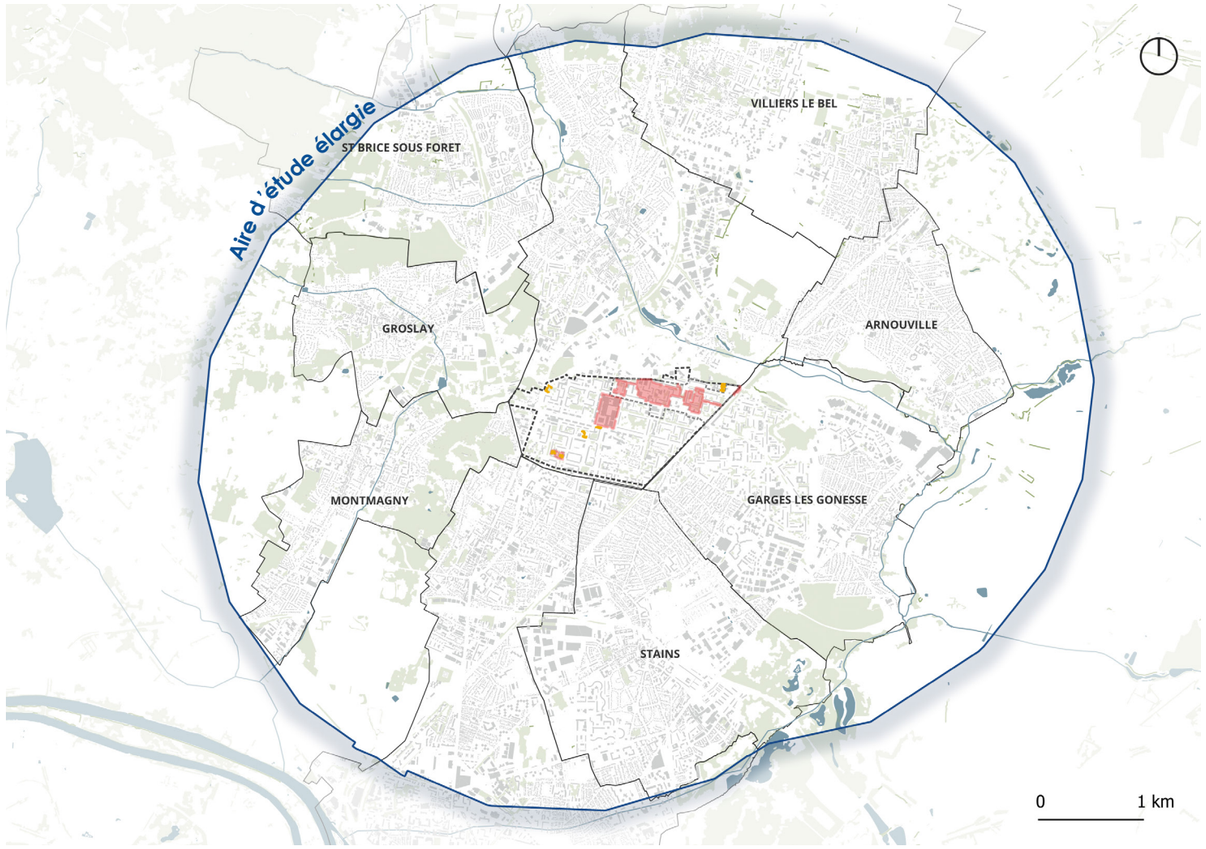
Image satellite du quartier des Lochères, Google Earth, 2025

1.3. AIRES D'ÉTUDE

1.3.1. Les périmètres de l'étude d'impact

Trois échelles d'étude ont été identifiées afin d'analyser l'état initial de l'environnement, les impacts des projets et de prendre en compte toutes les composantes territoriales :

- **L'aire d'étude élargie**, qui correspond à un périmètre d'environ 3km autour des projets étudiés. Ce périmètre permet une analyse plus cohérente sur les thématiques qui impliquent des connexions entre les projets et le reste de l'agglomération (exemple : les déplacements, la trame verte et bleue...). Ce périmètre est susceptible de varier selon les thématiques. Cette zone d'étude peut ainsi s'élargir à une échelle supra-communale (Natura 2000, SRCE). Cette dernière intègre les communes limitrophes d'Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Stains, Pierrefitte-sur-Seine, Montmagny et Groslay ainsi que la commune de Sarcelles, au sein de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France ;

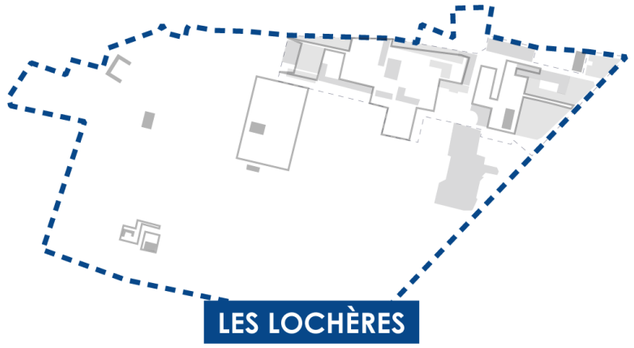


Aire d'étude élargie, Fond de plan OSM, traitement ALTO STEP, 2025

-

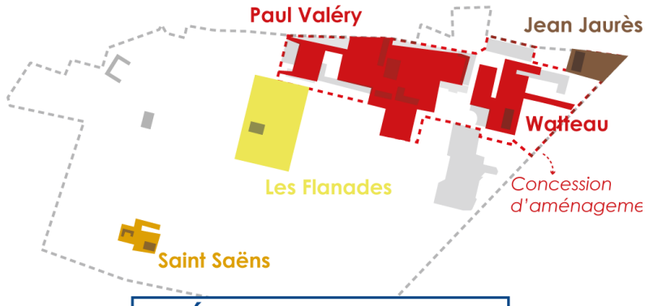
- **Le périmètre d'étude** correspond à celui du **quartier des Lochères,** comprenant l'ensemble des secteurs de projets de la 2ème étape de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain des Lochères et permettant une analyse de l'ensemble des dynamiques communes à ces derniers ;
- **Les périmètres de projet** correspondent :
  - Aux **opérations d'aménagement d'ensemble** sur Paul Valéry-Watteau (concédé à la Séquano), les Flanades, Saint Saëns et Jean Jaurès.
  - Aux **résidentialisations et réhabilitations** des bailleurs (Logirep, CdC Habitat, Val d'Oise Habitat et Seqens).
  - Aux **projet d'équipements** de proximité.

Périmètre d'étude

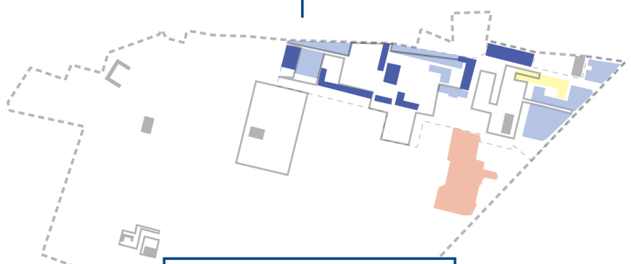


LES LOCHÈRES

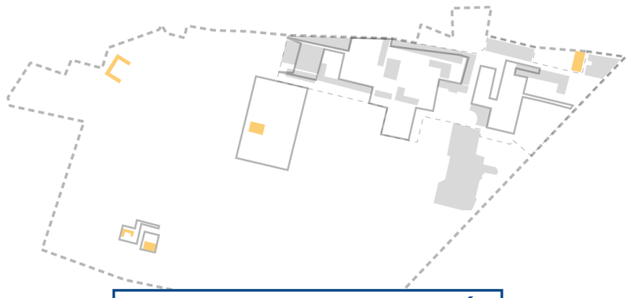
Périmètres de projet



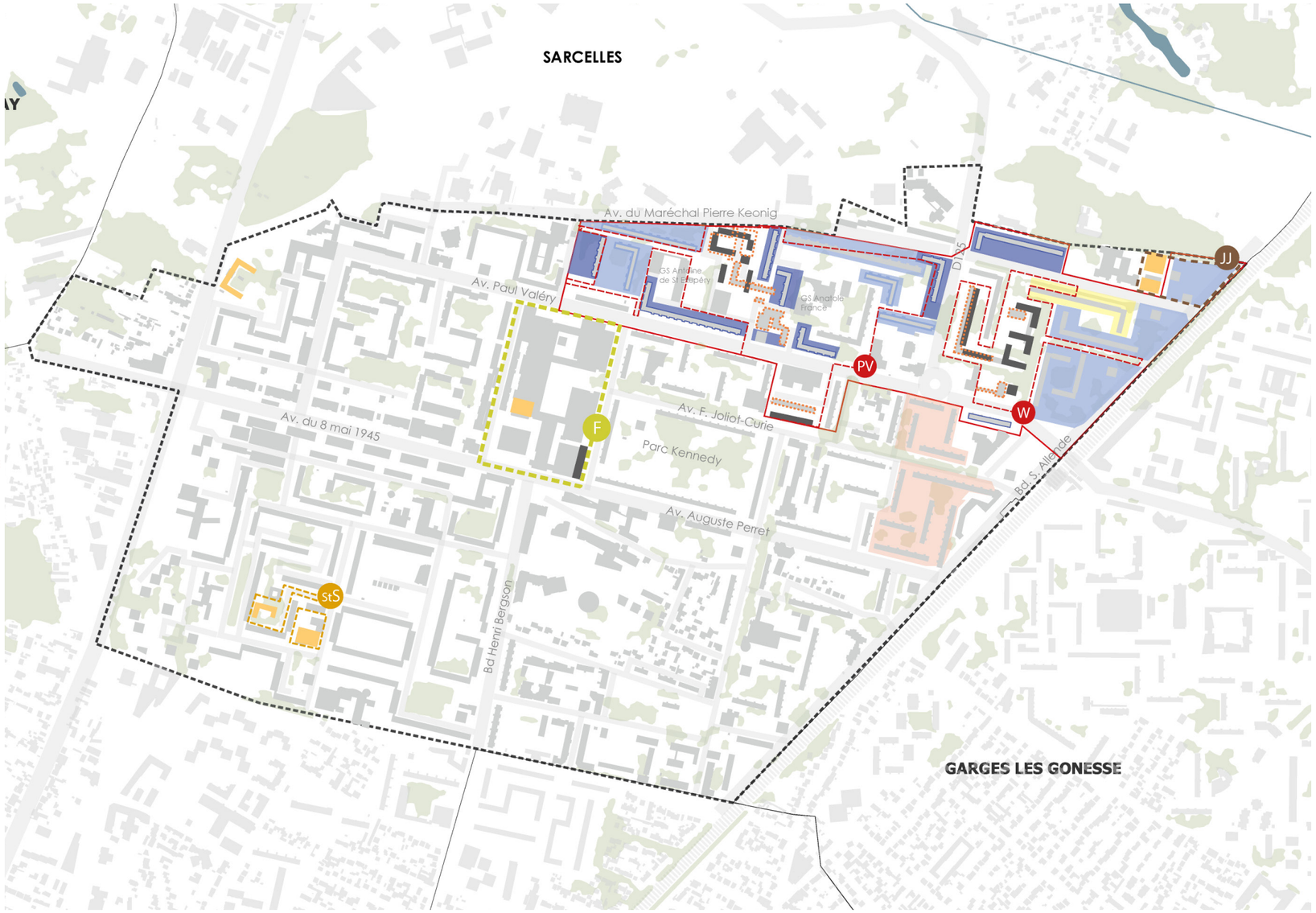
OPÉRATIONS D'ENSEMBLE



RÉSIDENTIALISATIONS
RÉHABILITATIONS



EQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ



Périmètre NPNRU Les Lochères
Limites communales
Périmètre de concession Sequano (28 ha)

N 0 250 m

Opérations d'aménagements

XX Projets d'aménagement d'ensemble
Démolitions
Nouvelles constructions

Equipements de proximité

Création / rénovation d'équipements publics

Résidentialisations et réhabilitations

Résidentialisation - **Seqens**
Résidentialisation - **Caisse des Dépôts et Consignations Habitat Social** (CDC HS)
Résidentialisation - **Val d'Oise Habitat** (VOH)
Résidentialisation - **Copropriété**
Réhabilitation bâtie - **CDC HS**
Réhabilitation bâtie - **VOH**

Périmètres de projet, ALTO STEP, 2025

1.3.2. Qui fait quoi ? Un travail collectif et partagé entre plusieurs acteurs

Ville de Sarcelles et Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF)**:** Collectivités concédantes sur la concession Sequano et maîtrise d'ouvrage sur les équipements publics.

Bailleurs sociaux : Val d'Oise Habitat, CDC Habitat Social et Logirep, Seqens. Le patrimoine des bailleurs fait l'objet d'opérations de réhabilitations et résidentialisations. A ce titre chaque bailleur fait appel à des maitrise d'œuvre pour les études de conception et de réalisation des projets.

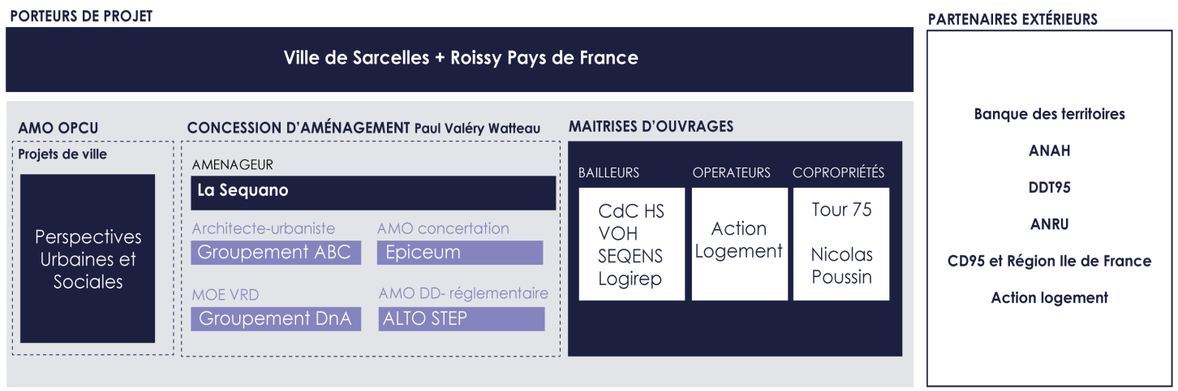
Copropiétés : Tour 75 et N. Poussin.

Sequano : aménageur, est titulaire depuis le 15 décembre 2022 de la concession d'aménagement de l'opération Watteau, Paul Valéry et Rosiers à Sarcelles (95). Cette concession vise la réalisation d'un programme de démolition, d'aménagement des espaces publics, de construction de logements et d'équipements publics dans le cadre de la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). La concession d'aménagement est conclue pour une durée de 8 ans. L'aménageur Séquano travaille également de concert avec les bailleurs sociaux sur son périmètre de concession.

Maîtrise d'œuvre urbaine (réalisation du plan guide de la phase 2 du NPNRU Lochères) : Architects Building for Capacity, Atelier Füzesséry Landauer, Polis Paysagistes Urbanistes et Le Sommer Environnement.

Maîtrise d'œuvre des espaces publics Paul Valéry et Watteau : DnA Consult, AME.

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage sur la concession Séquano : ALTO STEP qui couvre l'ensemble des opérations Paul Valéry et Watteau avec la réalisation de missions environnementales et réglementaires.



Acteurs du projet de renouvellement des quartiers Paul Valéry et Watteau, ALTO STEP, 2025

PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. CONTEXTE PHYSIQUE

RELIEF ET TOPOGRAPHIE

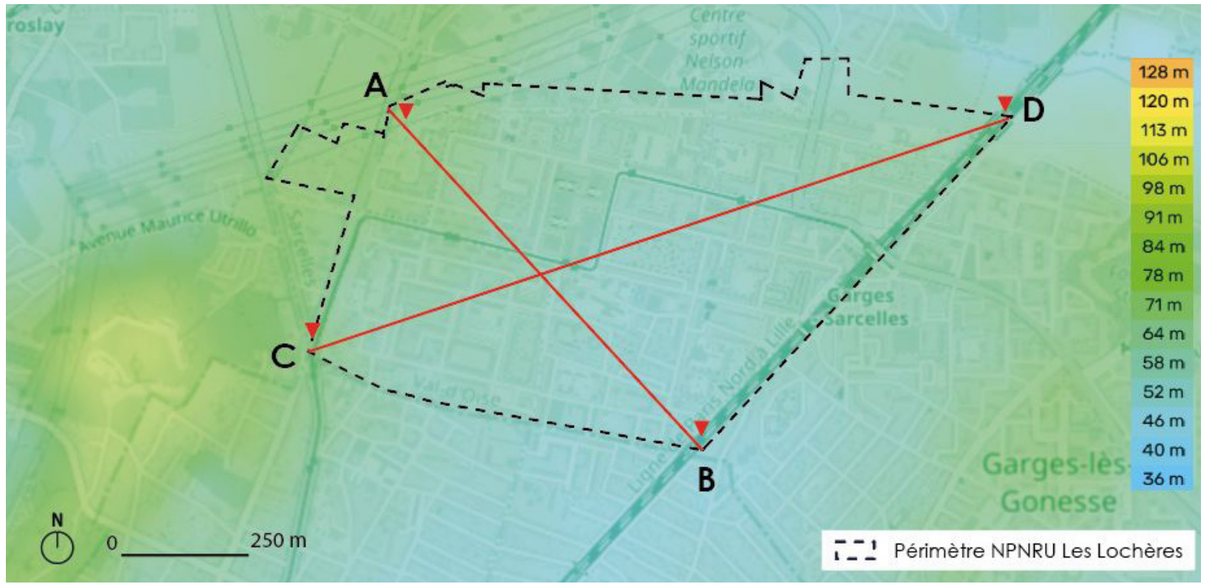
Enjeu nul

- **La variation du relief atteint les 25 mètres** à l'échelle des Lochères avec un point haut au Nord-Ouest et Sud-Ouest du quartier. Le point bas du quartier des Lochères se situe quant à lui au Sud-Est.
- Au sein des secteurs Paul Valéry-Watteau, la topographie varie légèrement d'Ouest en Est avec un **léger surplomb du secteur Watteau.**
- Les variations observables à l'échelle du quartier restent **localisées** et ne constituent pas une contrainte majeure pour les opérations d'aménagement.

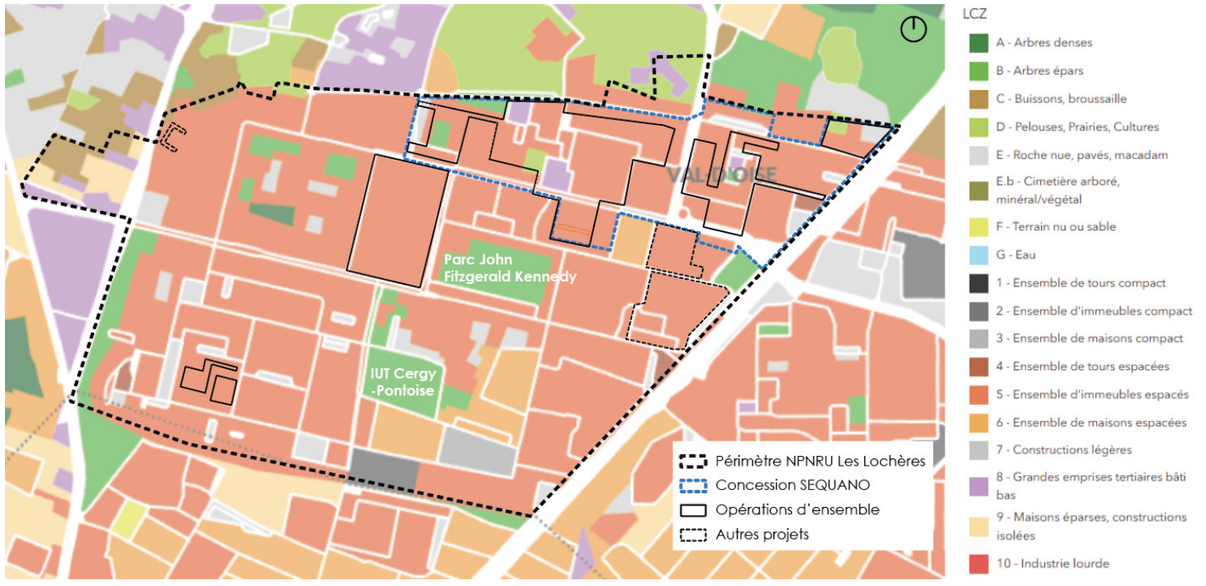
CLIMATOLOGIE

Enjeu modéré

- Le site d'étude bénéficie d'un **climat océanique** : répartition régulières des précipitations dans l'année et faible écart entre les températures moyennes hivernales.
- Le secteur d'étude présente des caractéristiques urbaines favorisant **l'amplification de l'îlot de chaleur urbain** (surfaces en enrobé bitumineux noires importantes, espaces dépourvus d'arbres, de végétation, etc.), essentiellement la nuit.
- Des populations **exposées et plus vulnérables** en période nocturne qui diurne.
- Le secteur Paul Valéry semble **plus exposé** au phénomène que le secteur Watteau et **sa vulnérabilité y est également plus importante** (notamment en période nocturne).



Carte topographique sur le périmètre élargi Topographic map, traitement ALTO STEP, Février 2024



Carte des zones climatiques locales (méthode LCZ) sur le quartier des Lochères, CARTOVIZ, L'Institut Paris Région, 2025

SOLS ET SOUS-SOLS

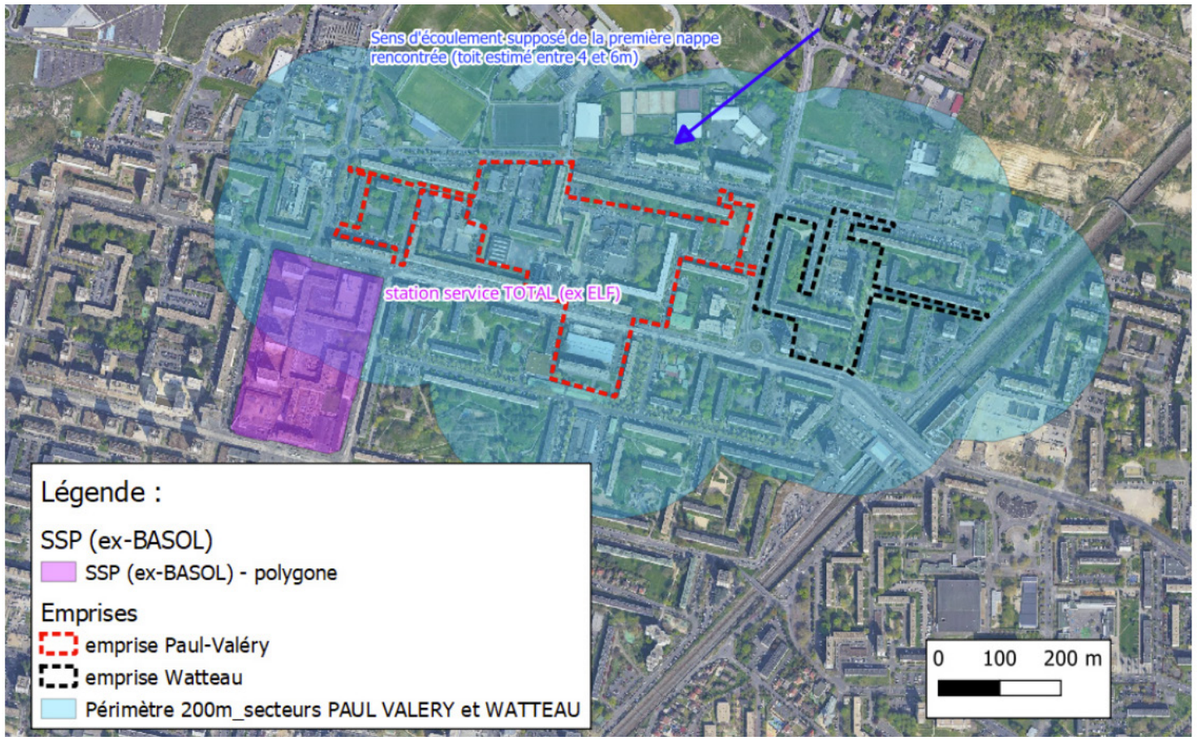
Enjeu modéré

- Sous une première couche de remblais, la succession géologique est typique du **domaine géologique «Plaine de France »** composé de sables, de marnes, de calcaire et caillasses.
- Le périmètre d'étude élargi présente **plusieurs sources potentielles de contamination (SPC)** en surface, à savoir des résidus de combustion, une zone de mécanique automobile sauvage, des bidons d'huiles/essence et des trace noirâtres et odorantes sur un sol non imperméabilisé.
- **Quatre sites relevant de la méthodologie des sites et sols pollués** sont présents au droit du secteur Paul Valéry-Watteau avec un possible impact sur les sols et les eaux souterraines.
- Un autre site, situé en dehors mais à proximité du périmètre d'étude élargi et en amont hydraulique, relève également de la **méthodologies des sites et sols pollués.**
- **Aucun site Secteur d'Information sur les Sols (SIS)** n'est recensé dans un périmètre de 500m autour du périmètre d'étude élargi et n'est susceptible d'y avoir influencé la qualité des milieux.
- **Aucun site classé ICPE** n'est recensé dans un périmètre de 300m autour du périmètre d'étude élargi et n'est susceptible d'y avoir influencé la qualité des milieux.

HYDROLOGIE ET EAUX SOUTERRAINES

Enjeu fort

- Le quartier des Lochères se situe à cheval sur les bassins versants du Petit Rosne et du Croult du lac départemental de la Courneuve au confluent de la Seine.
- La nappe de la couche Lutétien est située entre **50 et 55 m de profondeur** sous la zone d'étude et la nappe de l'Yprésien entre **50 et 40 m de profondeur.**
- L'ensemble du quartier des Lochères se situe en **zone de répartition des eaux** (ZRE).
- Un **suivi piézométrique** (12 mois) est en cours ainsi que la réalisation d'essais MATSUO pour connaitre la hauteur de nappe, les dynamiques saisonnières ainsi que la perméabilité des sols



Localisation des sites SSP (ex-BASOL) à proximité de Paul Valéry et Watteau, ACTIERRA, 2024

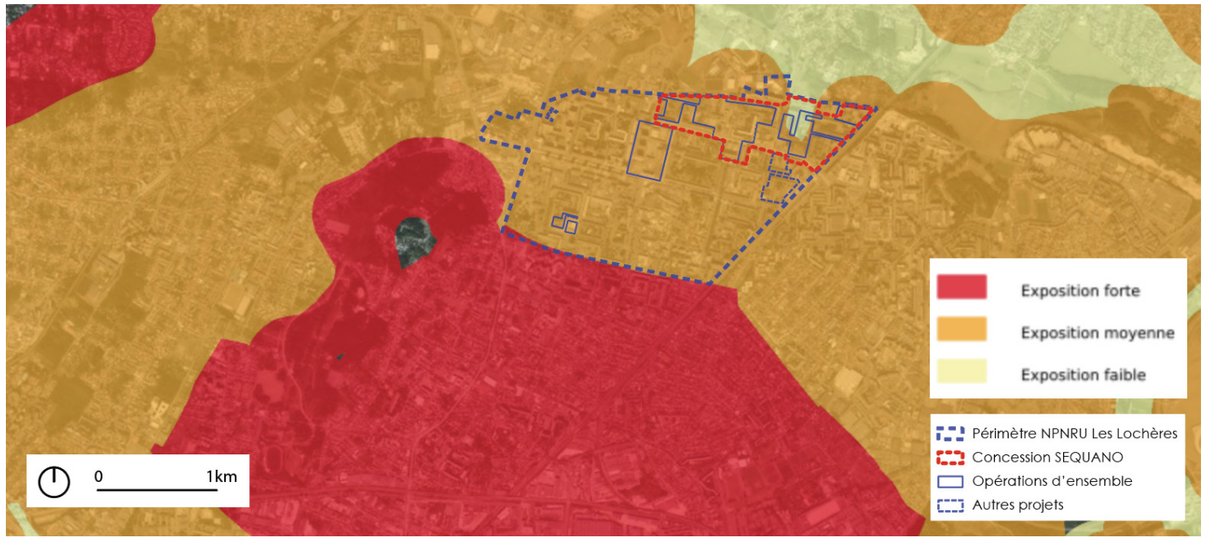


Localisation du Petit Rosne à proximité du périmètre d'étude, Géoportail, 2025

RISQUES NATURELS

Enjeu modéré

- Le secteur d'étude est soumis à un **aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible.**
- Le secteur d'étude se situe dans une **zone potentiellement sujette aux inondations de cave et aux débordements de nappe.**
- **Aucun PPRI ne concerne le secteur d'étude.**
- La zone d'étude se situe dans une **zone de sismicité très faible.**
- La **présence de gypse**, et son potentiel de dissolution en profondeur constitue une **source de risque**, et donc un **point de vigilance**.
- De **nombreuses indurations sont potentiellement présentes** dans les matériaux du sous-sol.



Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles au droit du quartier des Lochères, Carte géologique, BRGM

2.2. CONTEXTE NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL

ZONES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE

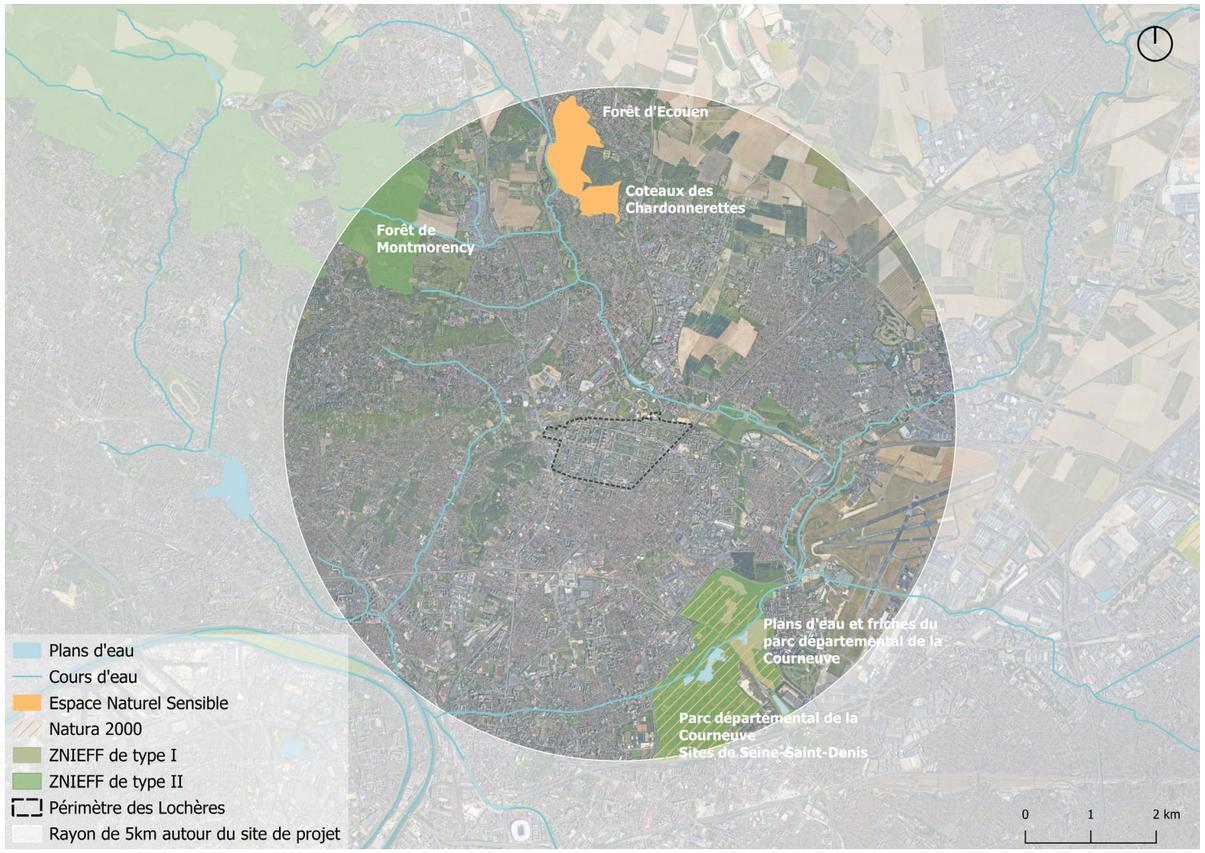
Enjeu nul

- **Les périmètres de projet ne sont pas directement concernés par un zonage de protection ou d'inventaire** écologique mais se trouvent à proximité (dans un rayon de 5km autour du site) de six zonages de protection: une ZNIEFF de type I, deux ZNIEFF de type II, une zone Natura 2000 et 2 ENS.
- Les périmètres de projet étant fortement artificialisés et enclavés par le continuum urbain, **les liens fonctionnels avec ces espaces d'intérêts écologiques alentours sont jugés faibles.**

CONTINUITÉS ET FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES

Enjeu faible

- **Deux corridors d'échelle régionale à proximité du site** (arboré et cours d'eau ou canaux) dont les fonctionnalités sont réduites à bonnes.
- Une TVB territoriale proche et d'importance constituée d'espaces variés (Bois de Montmorency, coulée verte, Petit Rosne etc.).
- Une **trame verte discontinue localement** (cœurs d'îlots fragmentés, alignement d'arbres en accompagnement de voie) et une **trame bleue absente.**
- **Des enjeux humides qui se concentrent sur le Nord du QPV** avec la présence d'une zone contributive de zone humide.
- Le diagnostic écologique sur Paul Valéry Watteau conclu à l'**absence de zone humide.**



Zonages d'inventaires et de protection à proximité de l'aire d'étude, ALTO STEP 2025



Continuités écologiques locales, ALTO STEP 2025

INVENTAIRES FAUNE, FLORE ET HABITAT (ZOOM PAUL VALÉRY-WATTEAU)

Enjeu modéré

Habitats

- **Aucune zone humide** n'est identifiée dans l'aire d'étude.
- Il a été recensé **12 habitats liés au milieu très urbain**, aucun n'étant remarquable. Aucun enjeu phytoécologique n'apparaît sur l'aire d'étude.

Flore

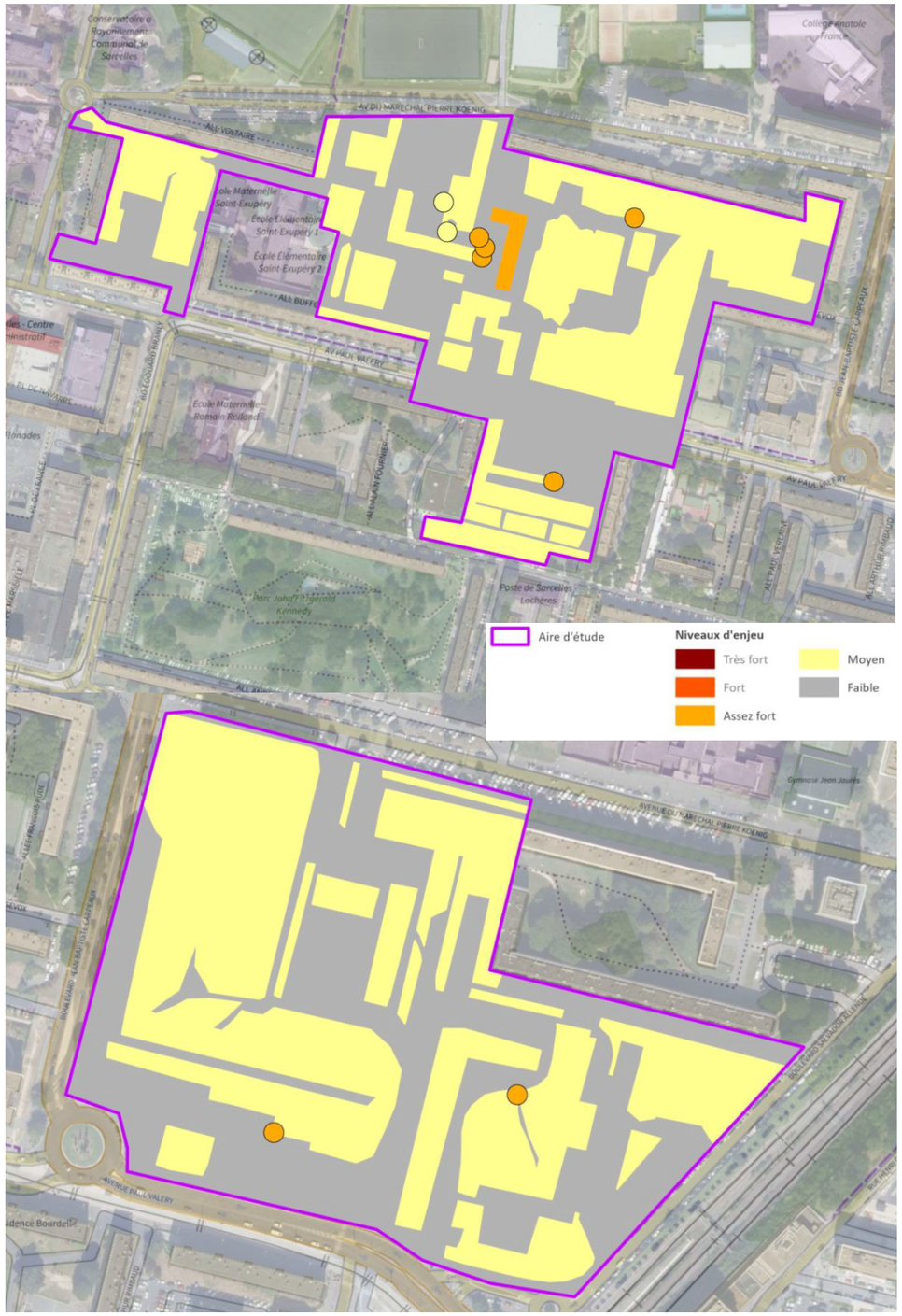
- **Aucune espèce végétale menacée** n'a été recensé dans l'aire d'étude. Parmi les **142 espèces végétales indigènes recensées,** seule la patience élégante possède un enjeu spécifique sur le site de niveau faible.

Faune

- Il a été recensé **11 espèces protégées** sur l'aire d'étude dont 3 présentent un enjeu de conservation régional (en gras ci-après) :
  - 8 oiseaux nicheurs : Fauvette à tête noire, Grimpereau des jardins, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Moineau domestique (enjeu « assez fort »), Pinson des arbres, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe (enjeu «assez fort ») ;
  - 1 mammifère terrestre : Hérisson d'Europe ;
  - 2 chauves-souris : Pipistrelle commune (enjeu « moyen »), Pipistrelle de Kuhl.

Espèces exotiques envahissantes

- **9 espèces exotiques envahissantes** problématiques ont été observées dont 1 espèce de faune exotique (Perruche à collier).



Synthèse des enjeux écologiques sur les secteurs Paul Valéry (haut) et Watteau (bas), Diagnostic écologique, Ecosphère, 10.2025

PAYSAGE

Enjeu modéré

- Le site d'étude s'inscrit dans le paysage des **Plaines Urbanisées** du Val-d'Oise.
- Le paysage communal est structuré par une **fragmentation nette** entre entités paysagères (Village, grands ensembles, zones pavillonnaires, entre-deux, zones d'activité).
- Le parc Kennedy et le parc des Prés-sous-la-Ville offrent des respirations végétales en cœur de ville et à proximité du site de projet, mais restent **peu visibles** depuis l'espace public.
- Le quartier des Lochères à fait l'objet d'évolutions paysagères sensibles au fil des ans, il fait depuis quelques années l'objet de plusieurs opérations de renouvellement urbain.
- Le site Paul Valéry-Watteau est intégré à un **tissu dense et mixte** entre habitat collectif et espaces ouverts artifcialisés.
- Le grand ensemble des Lochères se distingue par une trame orthogonale offrant **des cœurs d'îlots végétalisés** et une organisation paysagère singulière.
- **Sur le secteur d'étude, le patrimoine arboré et sa structure sont hétérogènes**. Le secteur Paul Valéry bénéficie également d'un patrimoine arboré mais plus diffus au sein des grands cœurs d'îlots.
- L'état général des arbres est globalement satisfaisant. De nombreuses **altérations, pathologies et affectations parasitaires** constatées qui touchent les sujets sont dus à la présence de l'homme et à une gestion inadaptée et aux conditions climatiques.

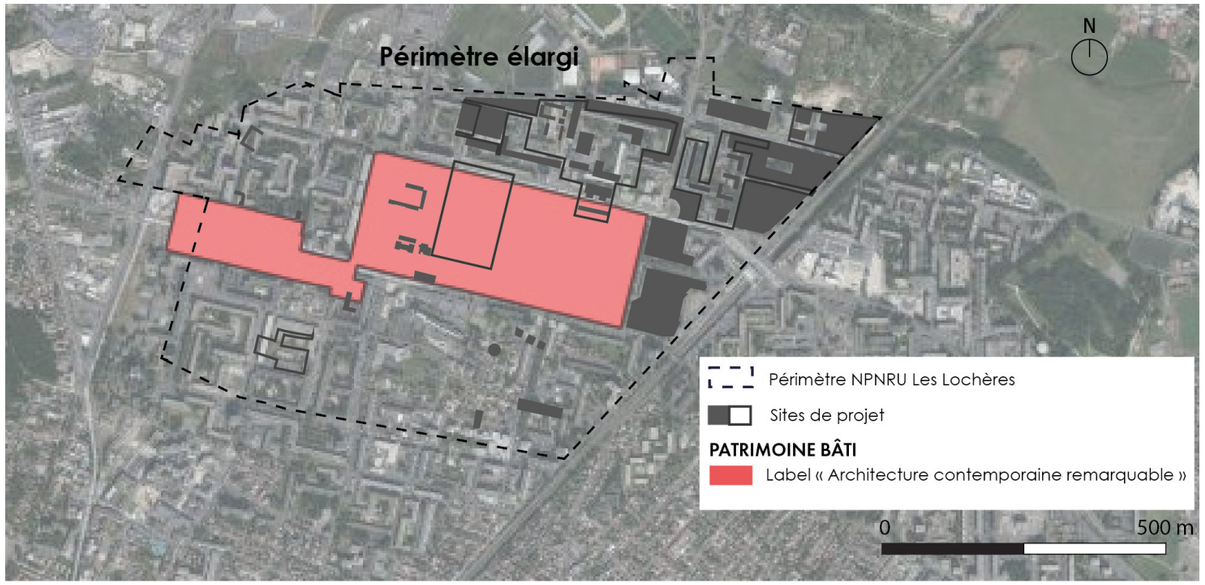
PATRIMOINE BÂTI

Enjeu faible

- **Le périmètre d'étude élargi ne comprends pas de monuments historiques classés ou inscrits** et n'est pas compris dans un périmètre de protection.
- Une partie du **Grand Ensemble des Lochères** est labellisé **Architecture Contemporaine Remarquable (ACR)**.
- **Le secteur d'étude comprend un patrimoine bâti singulier** et dont une partie est en pierre de taille et pierre massive.



Occupation des sols, Cartoviz (2021), ALTO STEP, mars 2025



Cartographie du Label « Architecture contemporaine remarquable », Atlas du patrimoine, avril 2025

2.3. CONTEXTE HUMAIN

Enjeu faible

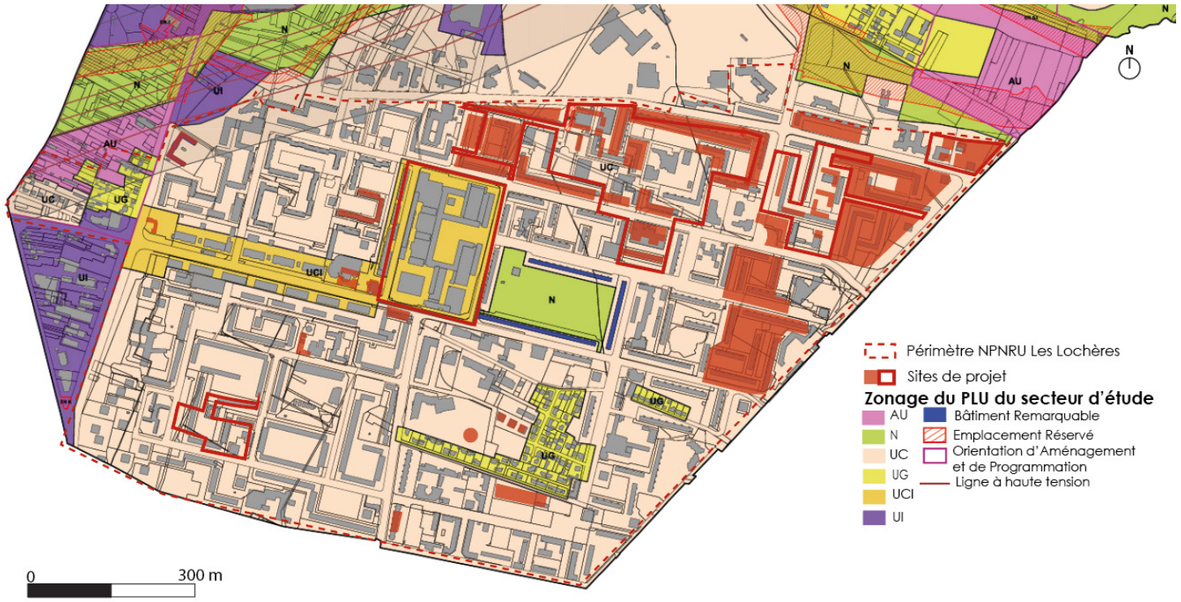
INSCRIPTION TERRITORIALE : DOCUMENTS CADRES RELATIFS À L'OCCUPATION DES SOLS

- Sarcelles occupe une **position stratégique entre Paris et la couronne, relais des trames écologiques, paysagères et agricoles.**
- Les **SDRIF-E, du SCOT et PLU** ont des objectifs de développement raisonné, de cadre de vie amélioré et de préservation des continuités écologiques.
- Paul Valéry et Watteau sont en **zone UC : habitat à densité moyenne, extensions contemporaines.**
- Les Flanades sont en **zone UCI : architecture remarquable, avec contraintes de distance entre de nouvelles constructions et les bâtiments déjà édifiés.**
- Le secteur Paul Valéry est concerné par un **emplacement réservé**.
- Aucun des secteurs aménagés n'est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Le site de projet n'intègre ni d'EBC, ni de prescriptions particulières liées aux continuités écologiques.
- **3 servitudes sont recensées au sein du périmètre d'étude ou à proximité** : lignes hautes tensions, canalisation de gaz et réseau de télécommunication.

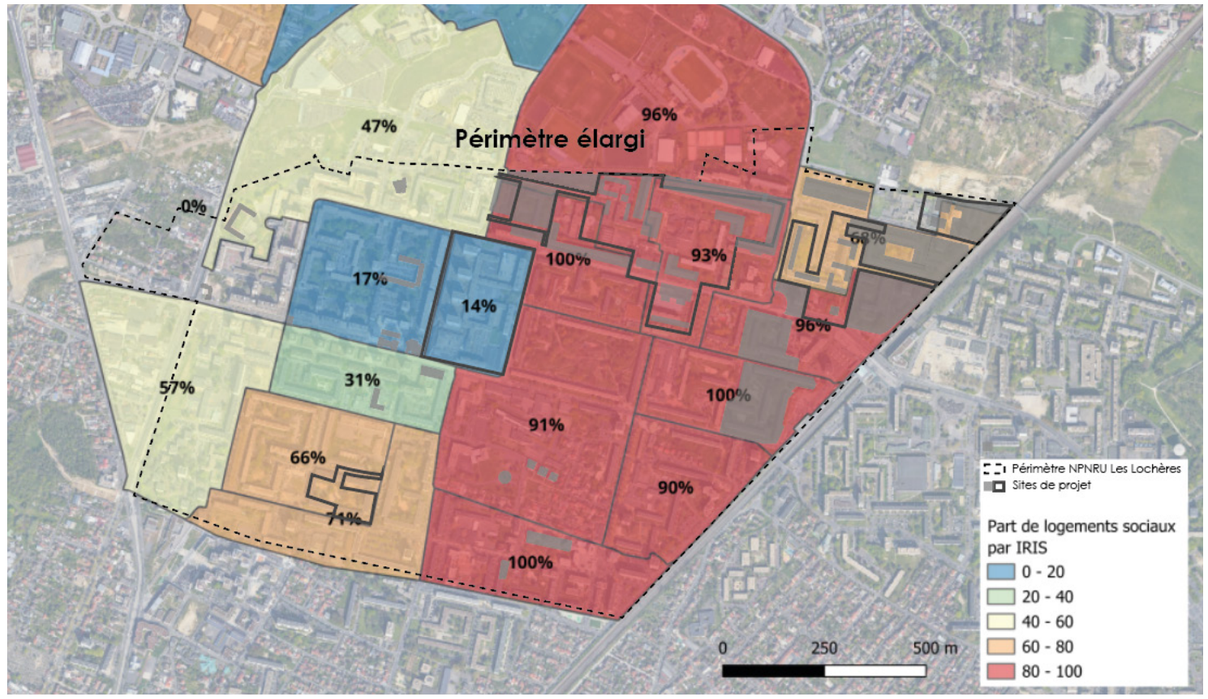
Enjeu fort

CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

- La densité dans le QPV des Lochères atteint 22 377 hab./km², soit trois fois plus que la moyenne communale (6 914 hab./km²).
- La population y est plus précaire, avec un taux d'emploi de **51,4 % (contre 68,7 % à Sarcelles)** et un **taux de chômage plus élevé (22,9 % contre 14 %).**
- Le niveau de diplôme est plutôt faible : **46,6 % des habitants du QPV sont sans diplôme, contre 36,5 % à Sarcelles et 24,4 % au niveau national.**
- La **population est très jeune, et les ménages d'une seule personne** sont en hausse depuis 2010, tendance observée sur la commune et dans le QPV.
- Le parc de logements est majoritairement composé **d'appartements en grands ensembles** des années 1946-1970, avec **un fort taux de sur-occupation**.
- La part de logements sociaux est très importante, aussi bien dans le QPV que sur l'ensemble de la commune.
- On compte plusieurs secteurs tels que Flanades et Entrée de Ville avec un parc à dominante de **copropriétés fragiles et dégradées.**
- Le parc de logements sur le QPV est vieillissant, dégradé et fait face à des **problématiques d'humidité, de confort d'été et d'hiver, de coût énergétiques** ainsi qu'à une déqualification des pieds d'immeubles.
- Le parc locatif est peu renouvelé : **plus de 56 % des ménages du QPV y vivent depuis 10 ans ou plus.**



Zonages des secteurs de projets, document de zonage du PLU de Sarcelles, modification n°2, 2024



Part de logements sociaux par IRIS sur le sud de Sarcelles, PLU de Sarcelles, INSEE RP2022

ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Enjeu modéré

- **Une offre conséquente d'équipements, activités et commerces qui constitue une des particularités du NPNRU Lochères** :
  - Une offre de commerces importante à moins de 20 min à pied, principalement concentrée dans le centre commercial vieillissant des **Flanades** et dans le centre commercial **My place**.
  - De **nombreux locaux vacants et/ ou obsolètes,** notamment le centre commercial Watteau et certains locaux des Flanades.
  - Des **établissements scolaires et de formation** accessibles à pieds au sein du périmètre d'étude et aux alentours directs (groupes scolaires Saint-Exupéry et Anatole France, Station Numixs, etc.). Certains ont fait l'objet d'opérations de rénovation et extension dans le cadre de la convention NPNRU (ex: GS Saint-Exupéry).
  - **Des équipements sportifs inégalement répartis et concentrés au Nord du secteur,** au droit de la Plaine des Sports Nelson Mandela.
  - Plusieurs équipements ou structures de santé, dont l'hôpital privé nord parisien, situés dans ou à moins de 100m du périmètre d'étude élargi.
  - Des équipements culturels (cinéma, bibliothèque; médiathèque intercommunale, conservatoire) présents sur le périmètre d'étude élargi ou à moins de 100m.
  - Une offre accessible et proche d'espaces verts et de loisirs : parc Kennedy, Parc du Pré-sous-la-Ville, Parc du Fort de Stains.
- Un site **bien connecté** par les transports en commun au reste de la Métropole permettant un **accès rapide à des équipements publics et services plus éloignés.**
- Les secteurs dominants à Sarcelles sont le secteur de l' « **administration publique, enseignement, santé, action sociale** » et le secteur « **commerce, transports, services divers** ».
- Une spécialisation du quartier des Lochères dans des activités de **commerce, transport, hébergement et restauration (40%) et de services aux entreprises (26%).**

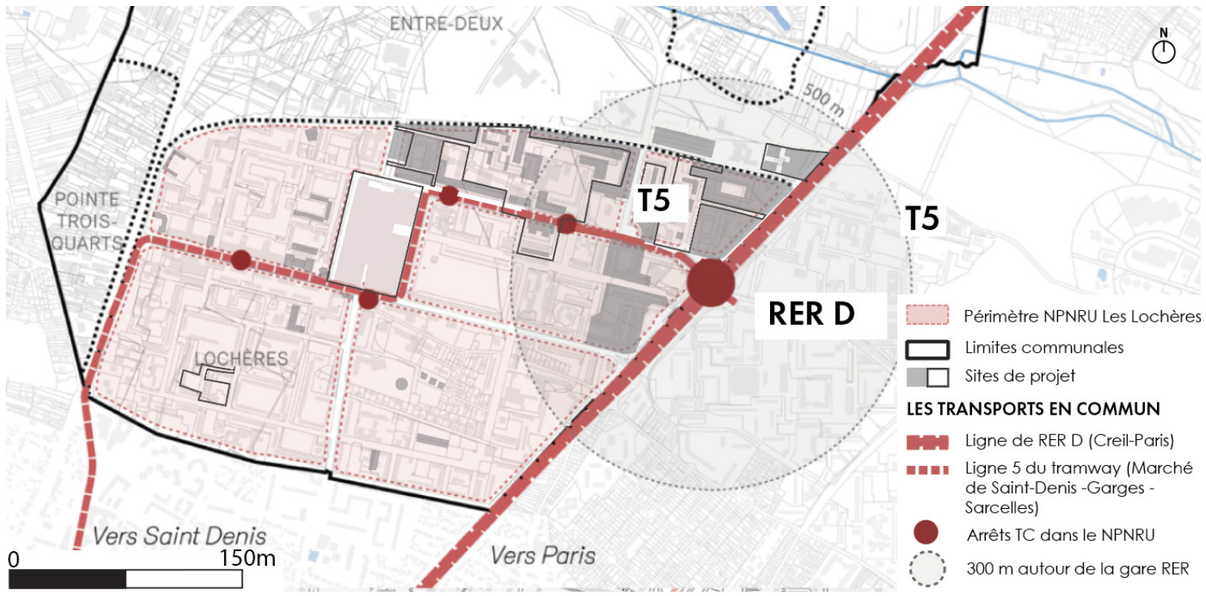
MOBILITÉS

Enjeu fort

- Un quartier traversé par la RD125 **présentant un des trafics les plus élevés du département (estimé à 25 000 véh/jour**).
- Un quartier **bien desservi par les transports en commun** (tramway T5, Gare RER D Garges Sarcelles, 9 lignes de bus) **mais des bus peu connectés à la gare RER.**
- Un maillage viaire structurant et suivant une trame orthogonale à l'échelle des Lochères (RD125, avenues et boulevards structurants), ponctuellement **générateur de nuisances.**
- Une faible pratique du vélo, notamment liée à des **parcours discontinus et non sécurisés.**
- Une **problématique généralisée de stationnement** : saturation de l'offre résidentielle engendrant une surcharge du stationnement légal et un recours au stationnement sauvage. Ainsi qu'un stationnement en sous-charge aux abords de la gare Garges-Sarcelles).
- **Une configuration de certains espaces propices au piéton** (cœurs d'îlots végétalisés) mais des discontinuités physiques et visuelles dans les parcours qui pénalisent la pratique.
- **Des infrastructures globalement vieillissantes et non adaptées aux PMR.**



Équipements sur les Lochères, Cartoviz, Institut Paris Région, 2021, Traitement ALTO STEP



Proximité avec les transports en communs, Etude urbaine ABC, 2024

QUALITÉ DE L'AIR

Enjeu modéré

- Une évolution positive de la qualité de l'air à l'échelle des Lochères entre 2020 et 2024
- La D125 et l'urbanisation dense autour du projet génèrent d'importantes émissions polluantes, notamment en NO_2 (étude Rincent Air).
- L'urbanisation contribue aussi aux émissions de particules (PM_{10}, $PM_{2,5}$), contrairement à l'activité industrielle peu présente dans le périmètre d'étude.
- Le secteur en 2024 respecte l'objectif de concentration pour l'ozone (O_3) : **moins de 35 jours/an avec une moyenne de 120 µg/m³ sur 8 h.**
- Les teneurs en PM_{10} restent largement en dessous de la limite réglementaire **(40 µg/m³/an), avec une moyenne de 17 µg/m³ en 2020 et 2024.**
- Le **seuil de 35 jours à plus de 50 µg/m³ (PM_{10}) n'a pas été dépassé en 2020.**
- Les niveaux de NO_2, sauf le long de la RD125, restent aussi en dessous du **seuil réglementaire (40 µg/m³/an), avec des moyennes de 18 à 20 µg/m³ en 2024.**
- Les établissements sensibles à proximité sont principalement le **groupe scolaire Saint-Exupéry et l'école Anatole France,** au cœur de la zone.
- Les secteurs Paul Valéry et Watteau sont intégrés à plusieurs plans de lutte contre la pollution de l'air (PPA, SCARE, PRSE3, etc.).

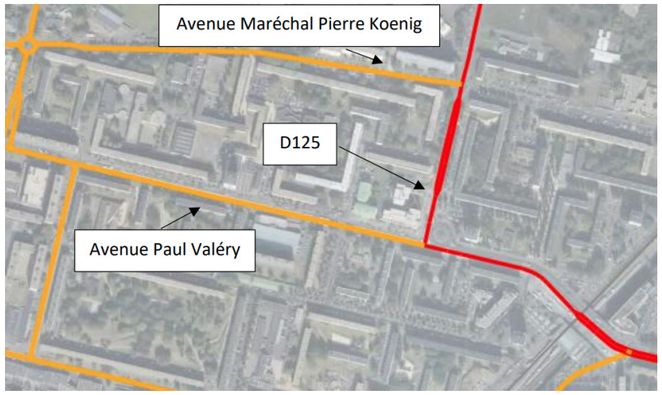


Localisation des principaux sites industriels dans un rayon de 3 km autour du projet, Étude Air-Santé, Rincent Air, 2024

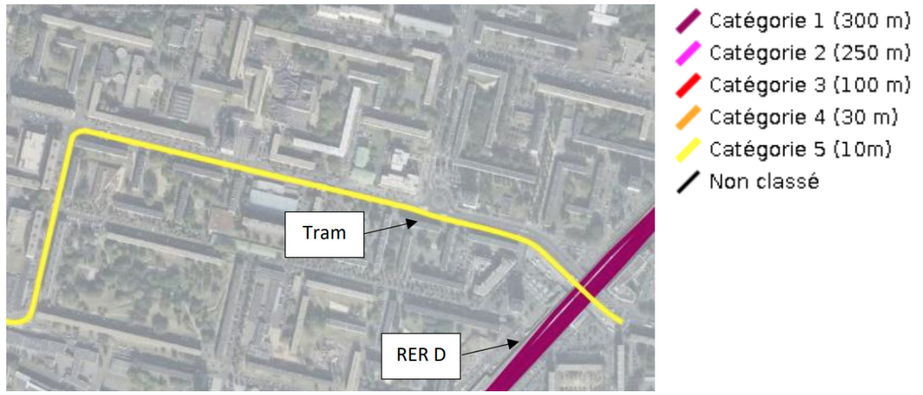
NUISANCES SONORES

Enjeu modéré

- La ville de Sarcelles, au même titre que la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, est concernée par **des enjeux forts liés au bruit routiers, ferroviaire et aérien.** Plusieurs documents de planification s'appliquent afin de définir les actions à engager et seuils à respecter : **PEB, PBBE de la CARPF, SCoT, etc.**
- Le quartier est couvert par le **PEB de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle**, sa partie Nord est concernée par la zone C (zone de bruit modéré) et la partie Sud par la zone D.
- **L'environnement sonore des Lochères est particulièrement marqué par le bruit de trafic routier, aérien et ferroviaire**, avec des cumuls de nuisances forts au droit de la RD125, RD316 (av. Division Leclerc), des avenues Paul Valéry et du 8 mai 1645, ainsi que de la ligne du RER D.
- Au cœur des îlots, notamment dans les quartiers Paul Valéry et Watteau, les bruits de trafic sont **moins perceptibles** du fait des effets de masquage des bâtiments existants qui favorisent le maintien d'une ambiance sonore relativement **calme à urbain modéré**.
- D'après l'étude acoustique d'ORFEA sur Paul Valéry et Watteau (06.2024) l'ambiance sonore préexistante peut être qualifiée de :
  - **Modérée à l'intérieur des quartiers** ;
  - **Non modérée aux abords des infrastructures de transports terrestres** (D125, avenue Paul Valéry, avenue du Maréchal Pierre Koenig, ligne RER D).



Classement sonore des voies routières, DDT95



Classement sonore des voies ferroviaires, DDT95

AUTRES NUISANCES

Enjeu faible

- En raison de sa **forte urbanisation et des nombreuses infrastructures de transport** qui le traversent, le périmètre d'étude est **fortement touché par la pollution lumineuse**. Une légère amélioration est toutefois visible entre 2023 et 2024.
- Les nombreuses **nappes de parking, la surfréquentation automobile** du secteur et les **zones délaissées** nuisent également à la qualité visuelle du périmètre.
- La présence de **nombreuses poubelles sur l'espace public** peuvent également impacter la perception du quartier et la fonctionnalité des espaces.



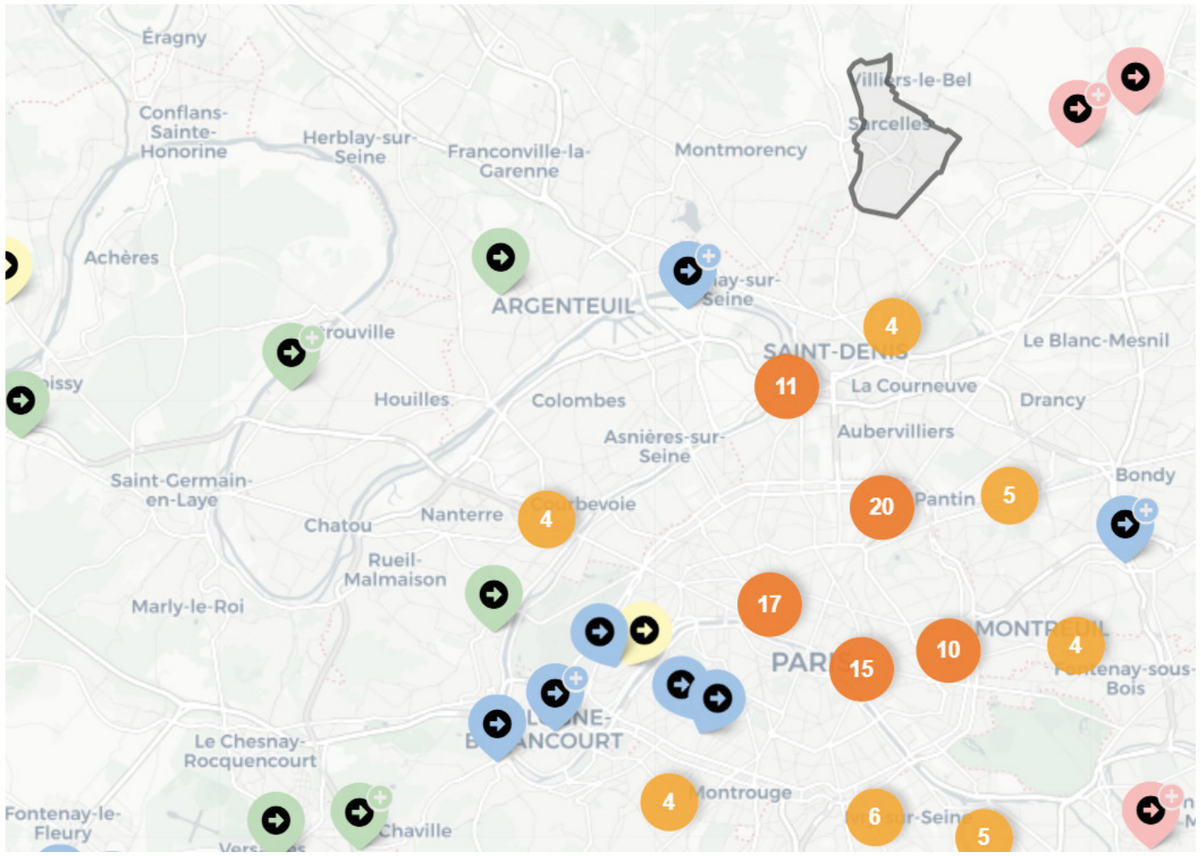


Nuisances visuelles sur l'avenue du Maréchal Pierre Koenig (à gauche) et sur l'allée A.Rodin (à droite), Google maps, 02.2023

DÉCHETS ET MATÉRIAUX

Enjeu modéré

- **Le SIGIDURS** (Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles) assure la **valorisation des déchets ménagers à Sarcelles**.
- Sarcelles dispose d'un **centre de tri pour les déchets recyclables, d'une unité de valorisation énergétique pour les encombrants incinérables, ainsi que d'une déchetterie** à proximité du périmètre d'étude.
- Sur le périmètre d'étude, la collecte des déchets est réalisée 3 à 4 fois par semaine en porte à porte pour les ordures ménagères non recyclables et 1 fois par semaine pour les ordures ménagères recyclables dans le secteur C.
- Sur le périmètre d'étude, la collecte des déchets est réalisée 3 par semaine en porte à porte pour les ordures ménagères non recyclables dans le secteur D (secteur Saint Saëns) et 1 fois par semaine pour les ordures ménagères recyclables pour le secteur Saint Saëns.
- Un service de collecte des encombrants a lieu une fois par mois dans le secteur C et D entre mai et décembre.



Economie circulaire en Ile-de-France, Matériaux Réemploi, 2025

RÉSEAUX HUMIDES ET SECS

Enjeu faible

- Le réseau d'assainissement du secteur d'étude est **en séparatif,** géré par le SIAH Croult et Petit Rosne, avec un rejet des eaux usées à Bonneuil-en-France puis, après traitement, dans la Morée. Il n'est pas mis en place de gestion intégrée des eaux pluviale.
- La station d'épuration est **suffisamment capacitaire** et fait état d'un **traitement très satisfaisant de la pollution.**
- Un **réseau de chaleur est implanté** sur les secteurs Paul-Valéry et Watteau qui recoupe le réseau de gaz GRDF.
- **Des servitudes liées à la présence d'une canalisation de transport de gaz** haute pression traversant le Nord du secteur des Lochères et des **lignes hautes tensions** à l'ouest du quartier.
- Un **réseau électrique HTA/BT** est présent, avec des postes de transformation dans ou à proximité du périmètre d'intervention.
- Un **éclairage public vétuste et peu adapté à la biodiversité** (lampadaires « boules »).
- Des **réseaux télécoms disponibles** (Orange, SRF, Free) ; une fibre optique présente pour la majorité des logements.

ÉNERGIES

Enjeu modéré

- **Sarcelles est une commune très consommatrice de gaz**, avec une consommation annuelle comprise entre 0.5 et 12.2 GWh.
- Les Lochères possèdent un **réseau de chaleur urbain** (RCU) géré par Dalkia et fonctionnant **à 75% grâce à la valorisation énergétique de déchets résiduels** et à 25% au gaz naturel.
- Le **potentiel géothermique de surface est fort à très fort** à Sarcelles mais aucune installation n'est recensée dans la commune.
- **Aucune chaufferie biomasse** n'est recensée à Sarcelles, la plus proche est 2 km au Sud des Lochères.
- Sur le quartier des Lochères, de **nombreux bâtiments présentent un potentiel solaire important à intermédiaire** (notamment sur le secteur des Flanades mais aussi sur de nombreuses barres de logement).
- Plusieurs bâtiments des secteurs Paul Valéry et Watteau disposent d'un **potentiel solaire intermédiaire à fort** rendant intéressant une possible exploitation par l'installation de panneaux photovoltaïques.

	Pluviométrie* en mm	By pass vers Seine-Aval	Eaux brutes	Eaux Épurées
Volume annuel en m³	778,90	316 973	17 865 760	18 587 535
Moyenne mensuelle en m³	64,9	26 414	1 488 813	1 548 970
Minimum mensuel en m³	1,6	0	1 244 690	1 278 560
Maximum mensuel en m³	107	58 119	1 671 950	1 759 910

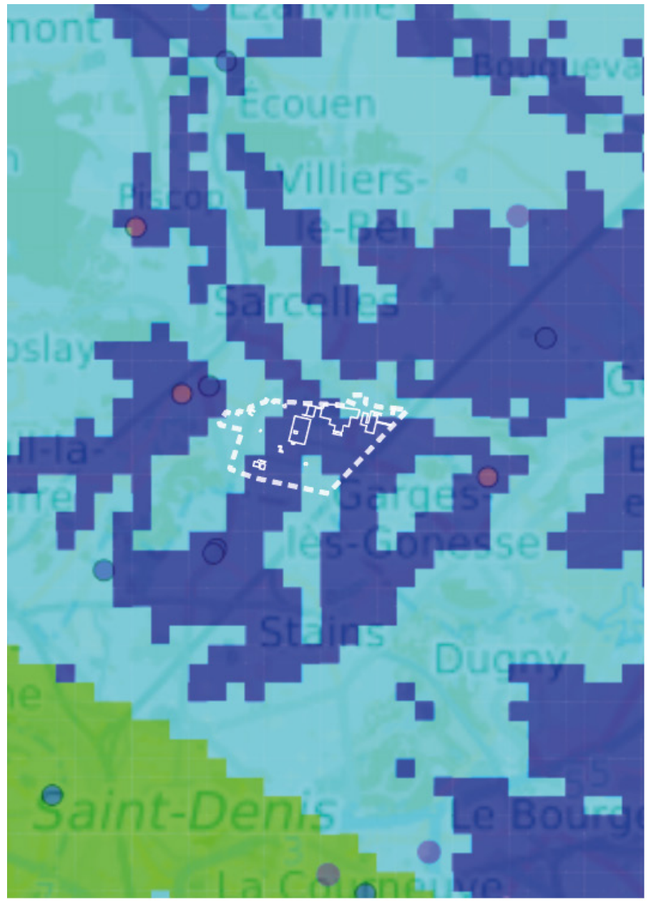
Valeurs annuelles de la station de dépollution 2023, Rapport d'activité 2023, SIAH

	Débit Eau Brute en m³ / jour	Charge en DCO en kg / jour	Charge en DBO_5 en kg / jour	Charge en MES en kg / jour	Charge en NTK en kg / jour	Charge en Pt en kg / jour
Domaine de garanties (nominal)	55 500	40 400	16 380	20 600	4 230	600
Moyenne 2023	48 920?	35 264	14 051	17 552	3 224	356
Fraction 2023/ nominal	88 %	87 %	86 %	85 %	76 %	59 %
Moyenne 2022	47 001	35 108	14 736	16 770	3 126	350
Rappel 2022/ Nominal	85 %	87 %	90 %	81 %	74 %	58 %

Charges moyennes obtenues dans les eaux brutes en 2023, Rapport d'activité 2023, SIAH

	DCO	DBO_5	MES	NH4	NTK	NGL	Pt
Moyenne 2023	95,12	98,59	97,58	87,23	85,63	78,05	85,98
Objectif de rendement	75%	80%	90%	80%	75%	70%	70%

Rendements épuratoires globaux 2023, Rapport d'activité 2023, SIAH



Potentiel géothermique à Sarcelles et ses environs, Géothermies.fr, 2024

2.4. ÉVOLUTION PROBABLE EN L'ABSENCE DE PROJET

L'objectif de ce chapitre est d'établir l'**évolution probable de l'environnement et de la santé humaine en l'absence du projet de renouvellement urbain et avec le projet**. En l'absence de projet, un scénario fil de l'eau est analysé : le secteur des Lochères est laissé en l'état actuel, sans aménagement supplémentaire par rapport à l'état initial.

Ainsi, le tableau suivant présente, pour chacun des enjeux environnementaux relevés dans l'état initial de l'environnement, l'évolution probable de l'environnement avec et sans réalisation du projet de renouvellement du quartier des Lochères.

	SOUS-THÈME	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	NIVEAU D'ENJEU	ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PROJET	SCÉNARIO PROJET
MILIEU PHYSIQUE	**RELIEF ET TOPOGRAPHIE**	- **La variation du relief atteint les 25 mètres** à l'échelle des Lochères avec un point haut au Nord-Ouest et Sud-Ouest du quartier. Le point bas du quartier des Lochères se situe quant à lui au Sud-Est. - Au sein des secteurs Paul Valéry-Watteau, la topographie varie légèrement d'Ouest en Est avec un **léger surplomb du secteur Watteau.** - Les variations observables à l'échelle du quartier restent **localisées** et ne constituent pas une contrainte majeure.	Faible	**La topographie du quartier n'évolue pas**, le secteur reste néanmoins très artificialisé et peut provoquer des problématiques de ruissellement et d'îlot de chaleur urbain.	**La topographie n'évolue pas significativement**. Autant que possible, la mobilisation des terres déblayées sur site en remblais sera recherchée *(cf. ligne Déchets et matériaux)*.
	CLIMATOLOGIE	- Le site d'étude bénéficie d'un **climat océanique** : répartition régulières des précipitations dans l'année et faible écart entre les températures moyennes hivernales. - Le secteur d'étude présente des caractéristiques urbaines favorisant **l'amplification de l'îlot de chaleur urbain** (surfaces en enrobé bitumineux noires importantes, espaces dépourvus d'arbres, de végétation, etc.), essentiellement la nuit. - Des populations exposées et plus vulnérables en période nocturne. - Le secteur Paul Valéry semble **plus exposé** au phénomène que le secteur Watteau et sa **vulnérabilité y est également plus importante** (notamment en période nocturne).	Modéré	Les projections climatiques mette en avant un climat en Île-de-France qui évolue vers un climat plus chaud soumis à des vagues de chaleurs intenses et plus fréquentes, de sécheresse, ainsi qu'à une augmentation du volume des précipitations. Le dérèglement climatique aura **des conséquences sur les aléas naturels** (inondation par remontée de nappes et par ruissellement, retrait et gonflement des argiles) difficiles à anticiper car plus irréguliers et intenses. Cela aura aussi des **conséquences sur la vulnérabilité des populations** (principalement liées aux chaleurs intérieures et extérieures (ICU) et à la qualité de l'air) déjà fortement exposées, vulnérables et précaires. Les évolutions du climat, impacteront également les **besoins en énergie** (vieillissement des équipements, besoins de climatisation). En effet, sans projet de réhabilitation des logements, ces derniers seront **de moins en moins adaptés** (logements passoires en hiver et bouilloires en été). Les populations, aujourd'hui fragiles, seront d'autant plus exposées et vulnérables.	Le projet permet d'améliorer la situation avec un travail de choix de matériaux à fort albédo, de désimperméabilisation, d'une gestion des EP maîtrisée à la source, d'une végétalisation importante des espaces publics (dont les poches de stationnement) et les pieds d'immeubles. Ces aménagements permettront de **limiter le stress thermique et les effets d'îlot de chaleur** urbains dans un contexte climatique de plus en plus chaud. La réhabilitations des logements et équipements, ainsi que la création d'habitations adaptées aux normes environnementales (RE2020) permettront de **réduire la vulnérabilité** des habitants/usagers.

	SOUS-THÈME	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	NIVEAU D'ENJEU	ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PROJET	SCÉNARIO PROJET
MILIEU PHYSIQUE	SOLS ET SOUS-SOLS	- Sous une **première couche de remblais**, la succession géologique est typique du domaine géologique « Plaine de France » composé de **sables, de marnes, de calcaire et caillasses.** - D'après le zonage pluvial, le site du projet est susceptible de présenter des risques liés au gypse. La **présence de gypse**, et son **potentiel de dissolution en profondeur** constitue une **source de risque**, et donc un **point de vigilance**. - Le périmètre d'étude élargi présente **plusieurs sources potentielles de contamination (SPC) en surface**, à savoir des résidus de combustion, une zone de mécanique automobile sauvage, des bidons d'huiles/essence et des trace noirâtres et odorantes sur un sol non imperméabilisé. - **Quatre sites relevant de la méthodologie des sites et sols pollués** au droit du secteur Paul Valéry-Watteau avec un possible impact sur les sols et les eaux souterraines ; - Un autre site, situé en dehors mais à proximité du périmètre d'étude élargi et en amont hydraulique, relève également de la méthodologies des sites et sols pollués. - Aucun site **Secteur d'Information sur les Sols (SIS)** n'est recensé dans un périmètre de 500m autour du périmètre d'étude élargi et n'est susceptible d'y avoir influencé la qualité des milieux. - **Aucun site classé ICPE** n'est recensé dans un périmètre de 300m autour du périmètre d'étude élargi et n'est susceptible d'y avoir influencé la qualité des milieux.	Modéré	**Aucune évolution n'est pressentie** concernant le sol et les sous-sols. Les **sources potentielles de pollution ne sont pas caractérisées**. Dans le cas de pollution réelles, ces dernières perdurent pouvant impacter le milieu physique et écologique voire la santé des populations.	Les projets de réaménagement des espaces publics et de bâtiments (réhabilitations / constructions) **prennent en compte les caractéristiques physiques des sols/sous-sols**, notamment l'éventuelle présence de gypse et les risques de retrait et gonflement des argiles. Dans le cadre du projet de réaménagement des espaces publics Paul Valéry-Watteau, des études permettent d'**approfondir la connaissance du site et notamment celle des zones polluées**, qui seront traitées de manière adaptée aux futurs usages. Une EQRS et un plan de gestion des milieux seront réalisés, le cas échéant. Ainsi, le projet permettra d'améliorer localement la **qualité et fertilité des sols.** **Les usages seront compatibles avec la qualité des sols**.
	HYDROLOGIE ET EAUX SOUTERRAINES	- Le site est couvert par les documents du SDAGE Seine Normandie et du SAGE Croult Enghien Vieille Mer. - Le quartier des Lochères se situe à cheval sur les bassins versants du Petit Rosne et du Croult du lac départemental de la Courneuve au confluent de la Seine. - L'ensemble du quartier des Lochères se situe en **zone de répartition des eaux** (ZRE). - La nappe de la couche Lutétien est située entre **50 et 55 m de profondeur** sous la zone d'étude et la nappe de l'Yprésien entre **50 et 40 m de profondeur.** - Les unités affleurantes au droit du quartier des Lochères sont **semi-perméables**. - **Un suivi piézométrique (12 mois) est en cours** ainsi que la réalisation d'essais MATSUO pour connaitre la hauteur de nappe, les dynamiques saisonnières ainsi que la perméabilité des sols.	Fort	Le quartier restera **très imperméabilisé**, limitant le retour des eaux pluviales dans le sol et la nappe. Les **risques de ruissellement des eaux pluviales seront accentués** par les effets du changement climatique (*cf. ligne climatologie*). Les objectifs de gestion intégrée des eaux pluviales ne seront pas atteints. Le **risque de saturation des réseaux** lors d'épisodes pluvieux intenses sera amplifié. Les évolutions climatiques auront des impacts sur l'**augmentation des demandes en eau potable et la disponibilité de la ressource**. Il sera à prévoir une régulation des usages plus dure dans un site déjà situé en ZRE.	Les projets permettent d'améliorer grandement la situation avec un travail de **désimperméabilisation et de gestion intégrée des eaux pluviales.** Ces dernières seront gérées à ciel ouvert avec la mise en place de noues et une diversification des revêtements pour plus de perméabilité. Concernant le réaménagement des espaces publics de Paul Valéry - Watteau, le dimensionnement des ouvrages est prévue pour une pluie trentennale avec une stratégie pour les pluies exceptionnelle (100 ans). L'arrivée de nouveaux habitants (nouvelles constructions) induit une **augmentation faible des consommations en eau potable**, puisque le delta entre la population présente initialement et la population prévue reste faible (notamment du fait des déconstructions, soit 96 logements de plus au total).
	RISQUES NATURELS	- Le secteur d'étude est soumis à un **aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible**. - Le secteur d'étude se situe dans une **zone potentiellement sujette aux inondations de cave** et **aux débordements de nappe**. - Aucun PPRI ne concerne le secteur d'étude. - La zone d'étude se situe dans une **zone de sismicité très faible**. - D'après les premières données recensées, le secteur apparait concerné par la **présence de gypse.** - De **nombreuses indurations peuvent potentiellement être présentes** dans les matériaux du sous-sol.	Modéré	Avec les effets du dérèglement climatique, les amplitudes et fréquences des aléas sont susceptibles de fortement variées et d'être amplifiées. Il est probable que le site soit de plus en plus soumis à des inondations par remontées de nappe et ruissellement, et au phénomène de retrait-gonflement des argiles.	Le projet prévoit la **désimperméabilisation d'une grande partie du quartier** - notamment les espaces publics de Paul Valéry et Watteau - **limitant le risque d'inondation par ruissellement**. Les écoulements sont pris en compte dans la conception des projets (terrassements, transparence hydraulique des clôtures, etc.) et il est respecté le principe de neutralité hydraulique. Les projets de logements prennent en compte le risque de retrait et gonflement des argiles en **adaptant les futures structures et fondations.**

	SOUS-THÈME	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	NIVEAU D'ENJEU	ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PROJET	SCÉNARIO PROJET
MILIEU NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL	**ZONES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRES**	- **Les périmètres de projet ne sont pas directement concernés par un zonage de protection ou d'inventaire** écologique mais se trouvent à proximité (dans un rayon de 5km autour du site) de six zonages de protection: une ZNIEFF de type I, deux ZNIEFF de type II, une zone Natura 2000 et 2 ENS. - Les périmètres de projet étant fortement artificialisés et enclavés par le continuum urbain, **les liens fonctionnels avec ces espaces d'intérêts écologiques alentours sont jugés faibles.**	Faible	Aucun zonage ou périmètre de protection n'étant intercepté par le projet, ou situé à proximité, **aucun impact n'est attendu sans réalisation du projet.**	Aucun zonage ou périmètre de protection n'étant intercepté par le projet, ou situé à proximité, **aucun impact n'est attendu avec réalisation du projet.**
	CONTINUITÉS ET FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES	- **Deux corridors d'échelle régionale à proximité du site** (arboré et cours d'eau ou canaux) dont les fonctionnalités sont réduites à bonnes. - Une TVB territoriale proche et d'importance constituée d'espaces variés (Bois de Montmorency, coulée verte, Petit Rosne etc.). - Une **trame verte discontinue localement** (cœurs d'îlots fragmentés, alignement d'arbres en accompagnement de voie) et une **trame bleue absente.** - **Des enjeux humides qui se concentrent sur le Nord du QPV** avec la présence d'une zone contributive de zone humide. - Le diagnostic écologique sur Paul Valéry Watteau conclu à l'**absence de zone humide.**	Faible	Sans réalisation du projet, **aucun impact significatif** n'est à noter en terme de réseaux écologiques. Toutefois, aucun aménagement n'étant réalisé, les cœurs d'îlot ne seront **pas valorisés et resteront fragmentés.**	Le renouvellement des espaces publics et privés (résidentialisations/ nouveaux lots) permet de **renforcer les réseaux écologiques locaux** : • trame brune par la dés-imperméabilisation des sols, • trame verte repensée à l'échelle du quartier des Lochères et de sa connexion avec l'arc du Petit Rosne, • trame bleue avec la mise en place d'une stratégie des gestion des EP (noues, espaces verts), • trame noire avec un travail au niveau de l'éclairage des espace publics et résidentialisés, et des équipements.
	INVENTAIRES FAUNE, FLORE ET HABITATS	<u>Habitats</u> - **Aucune zone humide n'est identifiée** dans l'aire d'étude. - Il a été recensé **12 habitats** liés au milieu très urbain, aucun n'étant remarquable. **Aucun enjeu phytoécologique** n'apparaît sur l'aire d'étude. <u>Flore</u> - Aucune **espèce végétale menacée** n'a été recensé dans l'aire d'étude. Parmi les 142 espèces végétales indigènes recensées, seule la **patience élégante** possède un enjeu spécifique sur le site de niveau faible. <u>Faune</u> - Il a été recensé 11 espèces protégées sur l'aire d'étude dont **3 présentent un enjeu de conservation régional** (en gras ci-après) : • 8 oiseaux nicheurs : Fauvette à tête noire, Grimpereau des jardins, Mésange bleue, Mésange charbonnière, **Moineau domestique (enjeu « assez fort »)**, Pinson des arbres, Rougegorge familier, **Verdier d'Europe (enjeu «assez fort »)** ; • 1 mammifère terrestre : Hérisson d'Europe ; • 2 chauves-souris : **Pipistrelle commune (enjeu « moyen »),** Pipistrelle de Kuhl. <u>Espèces exotiques envahissantes</u> - **9 espèces exotiques envahissantes problématiques** ont été observées dont 1 espèce de faune exotique.	Modéré	En l'absence de projet les zones habitées seront gérées de la même manière que par le passé, et **aucune évolution de la biodiversité n'est attendue**. Les zones délaissées vont connaître une évolution de la végétation, depuis les végétations de pelouse urbaine **vers les friches**, puis vers des fourrés et enfin des bosquets. Les cortèges faunistiques évolueront en même temps, bien que **fortement contraints par la nature dégradée des milieux** et les contraintes urbaines, ainsi que le **manque de connectivité** avec les milieux proches. Il est également possible qu'en absence de projet, l'entretient de ces zones reprennent et qu'elles **régressent à l'état de pelouses urbaines. L'avifaune bénéficiera fortement de l'embroussaillement** qui offrira de nouvelles opportunités de nidification. Il est également attendu la **prolifération des espèces exotiques envahissantes**, concurrençant les espèces locales.	La restructuration des espaces végétalisés pourra avoir un impact sur la biodiversité commune en présence. Toutefois, les désimperméabilisation prévue, l'étoffement de la végétation et la préservation du patrimoine arboré historique (notamment sur les secteurs Paul Valéry et Watteau) seront **autant de conditions propices au développement de la biodiversité et d'habitats favorables** aux espèces urbaines. Le projet prévoit l'**adaptation du phasage des travaux** pour réduire les impacts sur les espèces en présence, notamment lors de la réhabilitation des bâtiments, potentiels gîtes à chiroptères et oiseaux nicheurs. Les démolitions et les rénovations d'anciens bâtiments entraînent une raréfaction de gîtes potentiels en milieu urbain pour ces espèces, bien que ce type d'habitat reste majoritairement représenté localement. Pour éviter des impacts sur ces espèces, **les projets intègrent des dispositions spécifiques pour l'accueil de chauves souris et des oiseaux nicheurs** dans les bâtiments et préservent les arbres gîtes. Les espèces exotiques envahissantes qui appauvrissent le milieu seront gérées pour en **limiter la prolifération**, dès la phase de chantier.
	PAYSAGE	- Le site d'étude s'inscrit dans le paysage des **Plaines Urbanisées** du Val-d'Oise. - Le paysage communal est structuré par une **fragmentation nette** entre entités paysagères (Village, grands ensembles, zones pavillonnaires, entre-deux, zones d'activité). - Le parc Kennedy et le parc des Prés-sous-la-Ville offrent des respirations végétales en cœur de ville et à proximité du site de projet, mais restent **peu visibles** depuis l'espace public. - Le quartier des Lochères à fait l'objet d'évolutions paysagères sensibles au fil des ans, il fait depuis quelques années l'objet de plusieurs opérations de renouvellement urbain. - Le site Paul Valéry-Watteau est intégré à un **tissu dense et mixte** entre habitat collectif et espaces ouverts artifcialisés. - Le grand ensemble des Lochères se distingue par une trame orthogonale offrant **des cœurs d'îlots végétalisés** et une organisation paysagère singulière. - **Sur le secteur d'étude, le patrimoine arboré et sa structure sont hétérogènes**. Le secteur Paul Valéry bénéficie également d'un patrimoine arboré mais plus diffus au sein des grands cœurs d'îlots. - L'état général des arbres est globalement satisfaisant. De nombreuses **altérations, pathologies et affectations parasitaires** constatées qui touchent les sujets sont dus à la présence de l'homme et à une gestion inadaptée et aux conditions climatiques.	Modéré	Le paysage du quartier reste fragmenté et impacté par l'omniprésence de la voiture (stationnement sauvage et poches de stationnement en dur). Les pieds d'immeuble ne changent pas. Les cœurs d'îlots ne sont pas mis en valeur et le quartier reste globalement imperméabilisé.	Les aménagements publics proposés prévoient la **valorisation des espaces verts existants et du patrimoine arboré** ainsi que la plantation de nouveaux arbres afin de **compléter les trames paysagères existantes** accompagnant les cheminements. D'importantes surfaces seront décroûtées pour **retrouver et amplifier les qualités paysagères du quartier** et conforter les arbres existants, mis à mal par la minéralisation. Concernant le traitement végétal des espaces publics, le projet d'aménagement s'appuie sur la trame existante d'espaces verts, qu'il complète par le biais de désimperméabilisations et de plantations le long des nouveaux espaces publics. Une **continuité paysagère est créée** entre les secteurs Paul Valéry - Watteau et la plaine des sports, le petit Rosne et le parc de Prés-sous-la-ville. Les places de France et de Navarre (secteur Flanades) sont renouvelées et rétrocédée au domaine public. Les **nouvelles constructions s'intègrent dans le paysage urbain** en reprenant les formes architecturales environnantes.

	SOUS-THÈME	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	NIVEAU D'ENJEU	ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PROJET	SCÉNARIO PROJET
MILIEU PATRIMONIAL	PATRIMOINE BÂTI	- **Le périmètre d'étude élargi ne comprends pas de monuments historiques classés ou inscrits** et n'est pas compris dans un périmètre de protection. - Une partie du **Grand Ensemble des Lochères** est labellisé **Architecture Contemporaine Remarquable (ACR)**. - **Le secteur d'étude comprend un patrimoine bâti singulier** et dont une partie est en pierre de taille et pierre massive.	Faible	**Le quartier** se dégrade progressivement, et son histoire n'est pas mise en valeur. Les éléments marquants du territoire restent dissimulés.	Le projet de renouvellement urbain permet de **valoriser le patrimoine bâti par la réhabilitation des tours / barres** (ex : conservation des façades de immeubles en pierre massive sur Paul Valéry) et la création de nouvelles typologies **s'inspirant des morphologies existantes** du grand ensemble. Les nouvelles constructions sont réalisées dans le respect de l'existant, les hauteurs ne dépassent pas celles des tours et barres pour **garder l'identité** (marqueur dans le territoire). Le quartier est également valorisé grâce au travail des espaces publics permettant de désenclaver les sites de projet et de qualifier les pieds d'immeubles.
MILIEU HUMAIN	INSCRIPTION TERRITORIALE	- Sarcelles occupe une **position stratégique entre Paris et la couronne, relais des trames écologiques, paysagères et agricoles.** - Les **SDRIF-E, du SCOT et PLU** ont des objectifs de développement raisonné, de cadre de vie amélioré et de préservation des continuités écologiques. - Paul Valéry et Watteau sont en **zone UC : habitat à densité moyenne, extensions contemporaines.** - Les Flanades sont en **zone UCI : architecture remarquable, avec contraintes de distance entre de nouvelles constructions et les bâtiments déjà édifiés.** - Le secteur Paul Valéry est concerné par un **emplacement réservé**. - Aucun des secteurs aménagés n'est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. - Le site de projet n'intègre ni d'EBC, ni de prescriptions particulières liées aux continuités écologiques. - **3 servitudes sont recensées au sein du périmètre d'étude ou à proximité** : lignes hautes tensions, canalisation de gaz et réseau de télécommunication.	Faible	Le quartier ne subit pas de grandes transformations et de fait ne participe pas aux objectifs fixés par les différents documents cadre. Les objectifs de mixité sociale sur le quartier ne sont pas atteints. Sans projet les servitudes n'ont pas plus d'incidence qu'à l'état initial. En l'absence de projet, le PLU s'appliquera de manière équivalente à celle actuelle sur le site.	Le projet permet de **répondre aux différents documents cadre à savoir les objectifs du PLU, du SCoT et du SDRIF-e** en terme de : mixité sociale, renforcement du végétale, gestion des eaux pluviales, réduction des vulnérabilités, etc. Les projets prennent en compte les servitudes et restrictions d'urbanisme des documents, **ne nécessitant pas leur modification ou révision.**
	SOCIO-DÉMOGRAPHIE	- La densité dans le QPV des Lochères atteint 22 377 hab./km², soit trois fois plus que la moyenne communale (6 914 hab./km²). - La population y est plus précaire, avec un taux d'emploi de **51,4 % (contre 68,7 % à Sarcelles)** et un **taux de chômage plus élevé (22,9 % contre 14 %).** - Le niveau de diplôme est plutôt faible : **46,6 % des habitants du QPV sont sans diplôme, contre 36,5 % à Sarcelles et 24,4 % au niveau national.** - La **population est très jeune, et les ménages d'une seule personne** sont en hausse depuis 2010, tendance observée sur la commune et dans le QPV. - Le parc de logements est majoritairement composé **d'appartements en grands ensembles** des années 1946-1970, avec **un fort taux de sur-occupation**. - La part de logements sociaux est très importante, aussi bien dans le QPV que sur l'ensemble de la commune. - On compte plusieurs secteurs tels que Flanades et Entrée de Ville avec un parc à dominante de **copropriétés fragiles et dégradées.** - Le parc de logements sur le QPV est vieillissant, dégradé et fait face à des **problématiques d'humidité, de confort d'été et d'hiver, de coût énergétiques** ainsi qu'à une déqualification des pieds d'immeubles. - Le parc locatif est peu renouvelé : **plus de 56 % des ménages du QPV y vivent depuis 10 ans ou plus.**	Fort	La densité sur site reste la même. Les modes d'habiter ne sont pas diversifiés dans le quartier. Les problématiques de sur-occupation restent les mêmes et peuvent s'amplifier. Aucune offre de logement en accession n'est proposée. De fait, les objectifs de mixité sociale sur le quartier ne sont pas atteints. L'obsolescence du bâti est de plus en plus avancée.	**Le programme prévoit la réhabilitation de 1 879 logements, la démolition de 396 logements et la construction de 366 logements locatifs intermédiaires (62 en LLI) et en accession (90)**. Il entre en cohérence avec les dynamiques des différentes politiques de planification du territoire en terme d'habitat et mixité sociale en proposant une diversification des produits et typologies de logements. Ainsi, parmi les logements reconstruits, **236 sont prévus pour du logement étudiant** (secteur Paul Valéry et Tour Forum), **90 logements en résidence intergénérationnelle** (secteur Perret Branly). La production de logements spécifiques, adaptés au vieillissement ou destinés aux jeunes travailleurs et décohabitants, est aussi recherchée pour répondre à des besoins non satisfaits.

	SOUS-THÈME	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	NIVEAU D'ENJEU	ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PROJET	SCÉNARIO PROJET
MILIEU HUMAIN	ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	- **Une offre conséquente d'équipements, activités et commerces qui constitue une des particularités du NPNRU Lochères** : • Une offre de commerces importante à moins de 20 min à pieds, principalement concentrée dans le centre commercial vieillissant des **Flanades** et dans le centre commercial **My place**. • De **nombreux locaux vacants et/ ou obsolètes,** notamment le centre commercial Watteau et certains locaux des Flanades. • Des **établissements scolaires et de formation** accessibles à pieds au sein du périmètre d'étude et aux alentours directs (groupes scolaires Saint-Exupéry et Anatole France, Station Numixs, etc.). Certains ont fait l'objet d'opérations de rénovation et extension dans le cadre de la convention NPNRU (ex: GS Saint-Exupéry). • **Des équipements sportifs inégalement répartis et concentrés au Nord du secteur,** au droit de la Plaine des Sports Nelson Mandela. • Plusieurs équipements ou structures de santé, dont l'hôpital privé nord parisien, situés dans ou à moins de 100m du périmètre d'étude élargi. • Des équipements culturels (cinéma, bibliothèque; médiathèque intercommunale, conservatoire) présents sur le périmètre d'étude élargi ou à moins de 100m. • Une offre accessible et proche d'espaces verts et de loisirs : parc Kennedy, Parc du Pré-sous-la-Ville, Parc du Fort de Stains. - Un site **bien connecté** par les transports en commun au reste de la Métropole permettant un **accès rapide à des équipements publics et services plus éloignés.** - Les secteurs dominants à Sarcelles sont le secteur de l' «**administration publique/enseignement/ santé/action sociale»** et le secteur «**commerce, transports, services divers**». - Une spécialisation du quartier des Lochères dans des activités de **commerce/transport/ hébergement et restauration (40%) et de services aux entreprises (26%).**	Modéré	Équipements : l'offre d'équipements reste la même. Les bâtiments vieillissants se dégradent ayant des conséquences sur la qualité de l'offre et la capacité à combler les besoins. L'accessibilité (piéton et cycle) reste faible. Commerces et services : l'offre commerciale reste la même. L'accessibilité (piéton et cycle) reste faible. Emplois: Il n'y a pas d'évolution du nombre d'emplois sur le secteur.	Équipements : Le projet prévoit la création d'une maison de la parentalité, d'une crèche, d'une salle de spectacle dans une logique de Tiers Lieu, d'un espace jeune, de gymnase, etc. Le projet permet donc la **diversification de l'offre culturelle et sportive, tout en participant à la rénovation des bâtiments existants**. Commerces et services : **Le centre des Flanades est réhabilité** (programmation mixte avec services, bureaux, espaces productifs et commerciaux, salle de spectacle) mais l'offre de locaux commerciaux, jugée trop importante et pour partie obsolète sur les Lochères, est quant à elle limitée (**suppression du centre commercial Watteau**). Les polarités existantes (MyPlace et Flanades) sont alors confortées. Le projet prévoit cependant **le maintien d'un maillage de proximité pour les commerces du quotidien (boulangeries, pharmacies, etc.) et l'intégration dans certains ilots (Koenig notamment) des locaux de services/ commerces.** Emplois : des objectifs sont fixés en matière d'insertion dans le cadre de la convention ANRU. **L'offre d'emplois sur le secteur pourrait bénéficier de la création d'équipements**.
	MOBILITÉ	- Un quartier traversé par la RD125 **présentant un des trafics les plus élevés du département (estimé à 25 000 véh/jour**). - Un quartier **bien desservi par les transports en commun** (tramway T5, Gare RER D Garges Sarcelles, 9 lignes de bus) **mais des bus peu connectés à la gare RER.** - Un maillage viaire structurant et suivant une trame orthogonale à l'échelle des Lochères (RD125, avenues et boulevards structurants), ponctuellement **générateur de nuisances.** - Une faible pratique du vélo, notamment liée à des **parcours discontinus et non sécurisés.** - Une **problématique généralisée de stationnement** : saturation de l'offre résidentielle engendrant une surcharge du stationnement légal et un recours au stationnement sauvage. Ainsi qu'un stationnement en sous-charge aux abords de la gare Garges-Sarcelles). - **Une configuration de certains espaces propices au piéton** (cœurs d'ilots végétalisés) mais des discontinuités physiques et visuelles dans les parcours qui pénalisent la pratique. - **Des infrastructures globalement vieillissantes et non adaptées aux PMR**	Fort	L'absence de projet est neutre vis-à-vis du réseau routier, des transports en commun et des liaisons douces. Les nuisances liées à l'omniprésence de l'automobile ne sont pas réduites. Modes actifs : Les difficultés d'accès, de continuité des parcours et de lisibilité des parcours modes actifs perdurent. Stationnement : La saturation des parkings et les problématiques de stationnement sauvage perdurent. Trafic : Les conditions de circulation sont les mêmes : trafic élevé dans les deux sens sur la RD125, trafic faible (origine résidentiel) sur le boulevard Allende et l'avenue Koenig	Le projet vise la réduction des problématiques de stationnement, de congestion et de difficulté des parcours modes actifs. Les voies sont réorganisées. Modes actifs : **Sécurisation et développement des parcours modes actifs** (exemple : création d'un mail piétons/cycles sur Paul Valéry et Watteau, traitement de l'allée Roussel sur Saint Saëns, etc.). **Réalisation d'aménagement cyclables**. Stationnement : Simplification de l'organisation, limitation de l'impact visuel et de son impact sur les circulations piétonnes. **Création de nouvelles places le long des voiries et résidentialisation des poches de stationnement**. **Les stationnements seront intégrés dans le projet paysager**. **Une partie des stationnements sera également intégrée en souterrain des nouvelles constructions**. Des mesures coercitives et de contrôle devront également être appliquées. Trafic: La réorganisation des voies de circulation et l'amélioration des infrastructures visent à **réduire la dépendance à la voiture dans le quartier** notamment par le soin apporté à l'accessibilité des pôles de services et des transports en commun.

	SOUS-THÈME	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	NIVEAU D'ENJEU	ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PROJET	SCÉNARIO PROJET
MILIEU HUMAIN	QUALITÉ DE L'AIR	- Une évolution positive de la qualité de l'air à l'échelle des Lochères entre 2020 et 2024 - La D125 et l'urbanisation dense autour du projet génèrent d'importantes émissions polluantes, notamment en NO_2 (étude Rincent Air). - L'urbanisation contribue aussi aux émissions de particules (PM_{10}, $PM_{2,5}$), contrairement à l'activité industrielle peu présente dans le périmètre élargi. - Le secteur en 2024 respecte l'objectif de concentration pour l'ozone (O_3) : **moins de 35 jours/an avec une moyenne de 120 µg/m³ sur 8 h.** - Les teneurs en PM_{10} restent largement en dessous de la limite réglementaire **(40 µg/m³/an), avec une moyenne de 17 µg/m³ en 2020 et 2024.** - Le **seuil de 35 jours à plus de 50 µg/m³ (PM_{10}) n'a pas été dépassé en 2020.** - Les niveaux de NO_2, sauf le long de la RD125, restent aussi en dessous du **seuil réglementaire (40 µg/m³/an), avec des moyennes de 18 à 20 µg/m³ en 2024.** - Les établissements sensibles à proximité sont principalement le **groupe scolaire Saint-Exupéry et l'école Anatole France,** au cœur de la zone. - Les secteurs Paul Valéry et Watteau sont intégrés à plusieurs plans de lutte contre la pollution de l'air (PPA, SCARE, PRSE3, etc.).	Modéré	La pollution de l'air évolue de manière classique sur le territoire lié aux infrastructure présentes à proximité des secteurs de projet. Il n'y a pas d'évolution significative.	La qualité de l'air n'évolue pas significativement par rapport à l'état sans projet. Cependant que **les populations habiteront des logements neufs ou rénovés avec des performances énergétiques optimisées** et auront la possibilité d'utiliser des **transports en commun ou des modes actifs sécurisés pour leurs déplacements**.
	NUISANCES SONORES	- La ville de Sarcelles, au même titre que la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, est concernée par **des enjeux forts liés au bruit routiers, ferroviaire et aérien.** Plusieurs documents de planification s'appliquent afin de définir les actions à engager et seuils à respecter : **PEB, PBBE de la CARPF, SCoT, etc.** - Le quartier est couvert par le **PEB de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle**, sa partie Nord est concernée par la zone C (zone de bruit modéré) et la partie Sud par la zone D. - **L'environnement sonore des Lochères est particulièrement marqué par le bruit de trafic routier, aérien et ferroviaire**, avec des cumuls de nuisances forts au droit de la RD125, RD316 (av. Division Leclerc), des avenues Paul Valéry et du 8 mai 1645, ainsi que de la ligne du RER D. - Au cœur des îlots, notamment dans les quartiers Paul Valéry et Watteau, les bruits de trafic sont **moins perceptibles** du fait des effets de masquage des bâtiments existants qui favorisent le maintien d'une ambiance sonore relativement **calme à urbain modéré**. - D'après l'étude acoustique d'ORFEA sur Paul Valéry et Watteau (06.2024) l'ambiance sonore préexistante peut être qualifiée de : • **Modérée à l'intérieur des quartiers** ; • **Non modérée aux abords des infrastructures de transports terrestres** (D125, avenue Paul Valéry, avenue du Maréchal Pierre Koenig, ligne RER D).	Modéré	Les niveaux sonores évoluent proportionnellement à l'évolution du trafic. Les cœurs d'îlots restent relativement préservés tandis que les bâtiments en bordure des principaux axes de communication restent impactés par les nuisances sonores.	Le projet ne génère pas de nuisance plus significative qu'à l'état initial et permet même localement de les réduire par la **réduction de la vitesse circulée, la création de mails piétons/cycles et l'organisation du stationnement**. De plus, il est attendu que les logements neufs ou réhabilités soient **suffisamment isolés contre les nuisances sonores**.
	AUTRES NUISANCES	- En raison de sa **forte urbanisation et des nombreuses infrastructures de transport** qui le traversent, le périmètre d'étude élargi est **fortement touché par la pollution lumineuse**. Une légère amélioration est toutefois visible entre 2023 et 2024. - Les nombreuses **nappes de parking, la surfréquentation automobile** du secteur et les **zones délaissées** nuisent également à la qualité visuelle du périmètre. - La présence de **nombreuses poubelles sur l'espace public** peuvent également impacter la perception du quartier et la fonctionnalité des espaces.	Faible	Pas d'évolution sur la pollution lumineuse si ce n'est l'adaptation des luminaires aux normes à venir en terme d'économie d'énergie et de protection de la biodiversité nocturne. Les mésusages continuent, le stationnement ou les déchets sauvages appelant à faire perdurer ces pratiques.	La pollution lumineuse est réduite localement grâce à la mise en place d'un **système d'éclairage performant et respectueux de la trame noire**. Une régulation des mésusages est attendue grâce à l'organisation, la clarification des stationnements (résidentialisation, intégration en souterrain) et leur traitement paysager. La gestion des déchets est prise en compte par la mise en place de bornes majoritairement enterrées dans les espaces publics, à moins de 50m des halls d'entrée.

SOUS-THÈME	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	NIVEAU D'ENJEU	ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PROJET	SCÉNARIO PROJET
DÉCHETS ET MATÉRIAUX	- Le SIGIDURS (Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles) assure la valorisation des déchets ménagers à Sarcelles. - Sarcelles dispose d'un centre de tri pour les déchets recyclables, d'une unité de valorisation énergétique pour les encombrants incinérables, ainsi que d'une déchetterie à proximité du périmètre élargi. - Sur le périmètre d'étude élargi, la collecte des déchets est réalisée 3 à 4 fois par semaine en porte à porte pour les ordures ménagères non recyclables et 1 fois par semaine pour les ordures ménagères recyclables dans le secteur C. - Sur le périmètre d'étude élargi, la collecte des déchets est réalisée 3 par semaine en porte à porte pour les ordures ménagères non recyclables dans le secteur D (secteur Saint Saëns) et 1 fois par semaine pour les ordures ménagères recyclables pour le secteur Saint Saëns. - Un service de collecte des encombrants a lieu une fois par mois dans le secteur C et D entre mai et décembre.	Modéré	La collecte des déchets et la production sur le quartier n'évolue pas significativement. Les problématiques de déchets sauvages perdurent voire s'accentuent. La commune devra néanmoins prévoir des dispositifs pour permettre aux habitants de trier leur bio déchets dans le cadre de la loi antigaspillage.	La stratégie de collecte de déchet est adaptée avec le nouveau projet d'aménagement. Des dispositifs relatifs au compostage sont intégrés aux espaces publics et aux pieds de bâtiments résidentialisés. Les déchets de chantiers liés à la démolition des barres et au terrassement génèrent des nuisances (décrites dans les parties précédentes). **La valorisation des déchets est mise en avant dans la charte chantier faible nuisance et le CPAUPE**. Sur les espaces publics de Paul Valéry Watteau, il est recherché un **équilibre déblais-remblais** dans les possibilités techniques en lien avec la stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales. Autant que possible, la mobilisation des terres déblayées sur site en remblais sera recherchée.
RÉSEAUX HUMIDES ET SECS	- La gestion de l'eau sur les Lochères de type traditionnelle avec un réseau d'assainissement **en séparatif,** géré par le SIAH Croult et Petit Rosne, avec un rejet des eaux usées à Bonneuil-en-France puis, après traitement, dans la Morée. Il n'est pas mis en place de gestion intégrée des eaux pluviale. - La station d'épuration est **suffisamment capacitaire** et fait état d'un **traitement très satisfaisant de la pollution.** - Un **réseau de chaleur est implanté** sur les secteurs Paul-Valéry et Watteau qui recoupe le réseau de gaz GRDF. - **Des servitudes liées à la présence d'une canalisation de transport de gaz** haute pression traversant le Nord du secteur des Lochères et des **lignes hautes tensions** à l'ouest du quartier. - Un **réseau électrique HTA/BT** est présent, avec des postes de transformation dans ou à proximité du périmètre d'intervention. - Un **éclairage public vétuste et peu adapté à la biodiversité** (lampadaires « boules »). - Des **réseaux télécoms disponibles** (Orange, SRF, Free) ; une fibre optique présente pour la majorité des logements.	Faible	Sans projet, les réseaux existants continuent de s'user au même rythme qu'à l'état initial. Concernant les réseaux humides, ils pourraient engendrer des fuites de plus en plus importantes impactant directement le milieu naturel (les sous-sols, les eaux souterraines et les consommations en eau). Les concessionnaires (SIAH, ENEDIS, etc.) pourraient toutefois renouveler ponctuellement leur réseau. Sans travail sur la stratégie d'assainissement des eaux pluviales, la gestion des EP restera en tout tuyau. Les objectifs de zéro rejet des pluies courantes ne seraient pas atteints.	La réalisation du projet occasionne le dévoiement de réseaux et permet de fait **d'améliorer la qualité des réseaux existants**. L'arrivée d'une nouvelle population induit une augmentation (faible) **des consommations en eaux potable et de rejet d'eaux usées qui sont maîtrisées et absorbées par les réseaux déjà existants ou renouvelés**. En effet, le delta entre la population présente initialement et la population prévue reste faible. **La mise en place d'une gestion en zéro rejet est recherchée**, conformément au règlement d'assainissement du SIAH et du PLU de Sarcelles, permettant de soulager le réseau d'assainissement.
ÉNERGIES	- **Sarcelles est une commune très consommatrice de gaz**, avec une consommation annuelle comprise entre 0.5 et 12.2 GWh. - Les Lochères possèdent un **réseau de chaleur urbain** (RCU) géré par Dalkia et fonctionnant **à 75% grâce à la valorisation énergétique de déchets résiduels** et à 25% au gaz naturel. - Le **potentiel géothermique de surface est fort à très fort** à Sarcelles mais aucune installation n'est recensée dans la commune. - **Aucune chaufferie biomasse** n'est recensée à Sarcelles, la plus proche est 2 km au Sud des Lochères. - Sur le quartier des Lochères, de **nombreux bâtiments présentent un potentiel solaire important à intermédiaire** (notamment sur le secteur des Flanades mais aussi sur de nombreuses barres de logement). - Plusieurs bâtiments des secteurs Paul Valéry et Watteau disposent d'un **potentiel solaire intermédiaire à fort** rendant intéressant une possible exploitation par l'installation de panneaux photovoltaïques.	Modéré	Les logements existants continue de consommer une quantité importante d'énergie du fait de leur vétusté.	Le renouvellement urbain du quartier est l'occasion de **repenser la stratégie énergétique** notamment par le raccordement systématique du projet au **réseau de chaleur urbain existant**, la mise en place d'objectifs à atteindre. Les consommations sont voués à fortement être réduites à l'état projet et permettre de tendre vers les objectifs du PCAET.

PARTIE 3

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

3.1. CONTEXTE HISTORIQUE DU PROJET

Le quartier des Lochères a été sélectionné dès 2007 pour un premier projet de renouvellement urbain dans le cadre du PNRU (Programme National de Renouvellement Urbain), dit Lochères 1e étape, qui a permis d'engager une profonde transformation du secteur Pasteur - Sablons au sud-est des Lochères.

En 2014, le Conseil d'Administration de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) a validé une liste de 200 quartiers d'intérêt national et de 200 quartiers d'intérêt régional bénéficiant du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur la période 2014-2024. Le quartier des Lochères s'inscrit dans cette liste des **quartiers d'intérêt national** puisqu'un certain nombre de problématiques et d'enjeux urbains n'ont pas pu être traité lors du premier programme.

A ce jour, la **convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain** de Sarcelles portant sur les quartiers de Lochères 2e étape et Rosiers Chantepie (qui ne fait pas l'objet de la présente étude d'impact), a été examinée par les comités d'engagement et signée le 21 avril 2023. Cette convention peut encore faire l'objet de modifications mineures au cours de son exécution.

La frise ci-dessous présente le chronologie du projet de renouvellement urbain amorcé en 2007 avec le PNRU, suivi du NPNRU avec l'ANRU dont la phase 1 s'est étendue entre 2019 et 2020. La phase 2, démarrée en 2023, devrait se poursuivre jusqu'en 2036. **La présente étude d'impact environnementale traite du projet urbain prévu par cette deuxième phase de l'ANRU.**

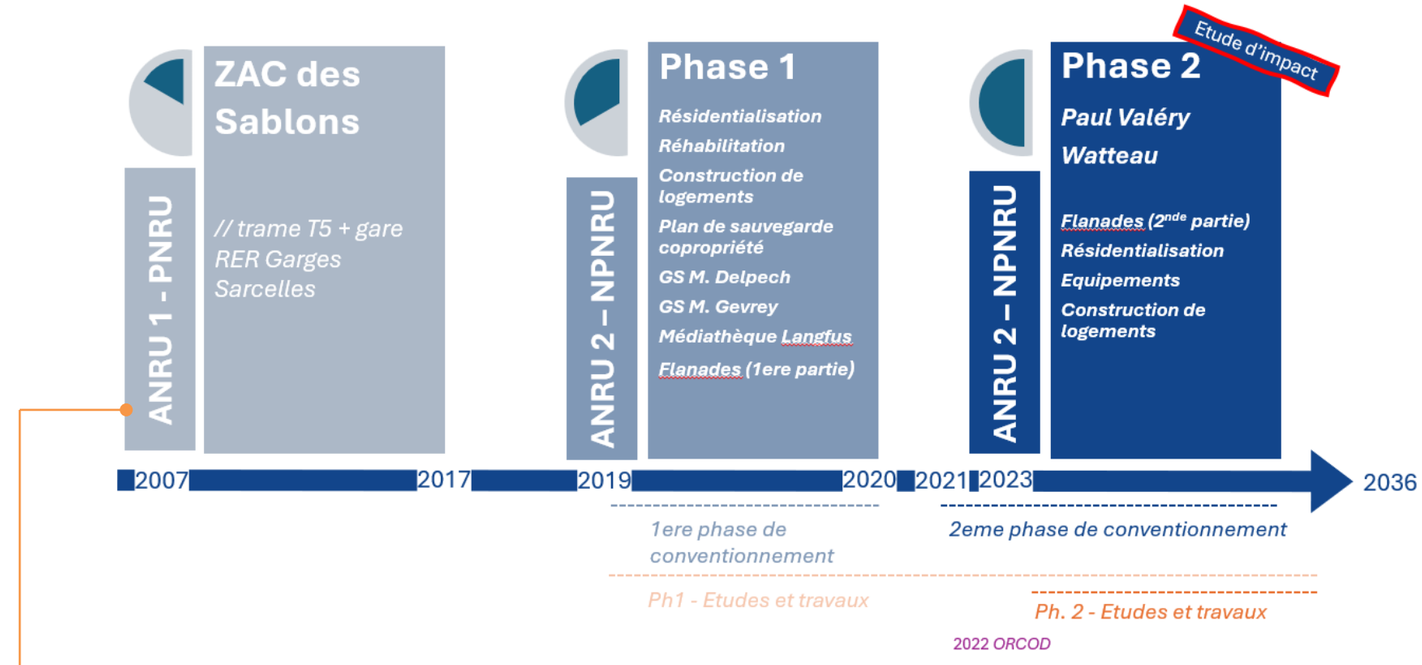
Le PRU des Lochères
p.31 à 32

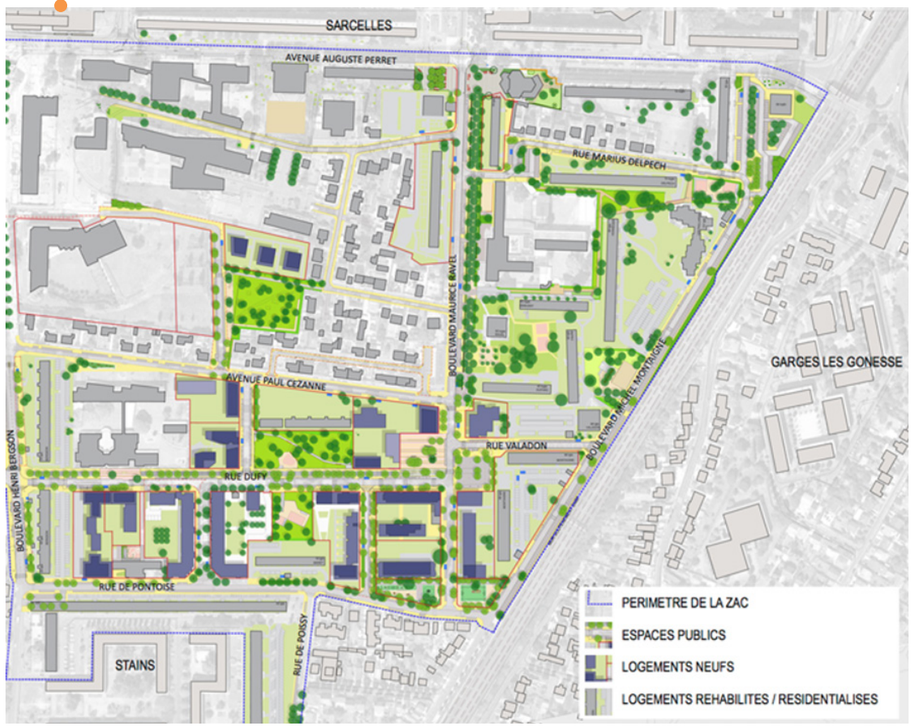
Le **NPNRU** des Lochères
p.32 à 52

Phase 1
p.32 à 33

Phase 2
p. 34 à 39

Paul Valéry - Watteau
p. 40 à 52





Opérations réalisées sur le périmètre de la ZAC des Sablons, Fiche de référence du projet, Setu Ingénierie Générale, 2021

Le projet « Pasteur-Sablons » s'est engagé pour une rénovation de l'habitat, de l'espace public, des équipements publics et quelques locaux commerciaux. L'opération de renouvellement urbain, portée par l'ANRU, Grand Paris Aménagement et l'EPA Val de France avait pour objectif en 2007 d'améliorer le cadre de vie des habitants de Sarcelles en proposant notamment une **offre de typologies de logements plus diversifiée, la création d'un pôle commercial dynamique, la rénovation et requalification des équipements scolaires et sportifs ou encore la requalification des espaces publics.**

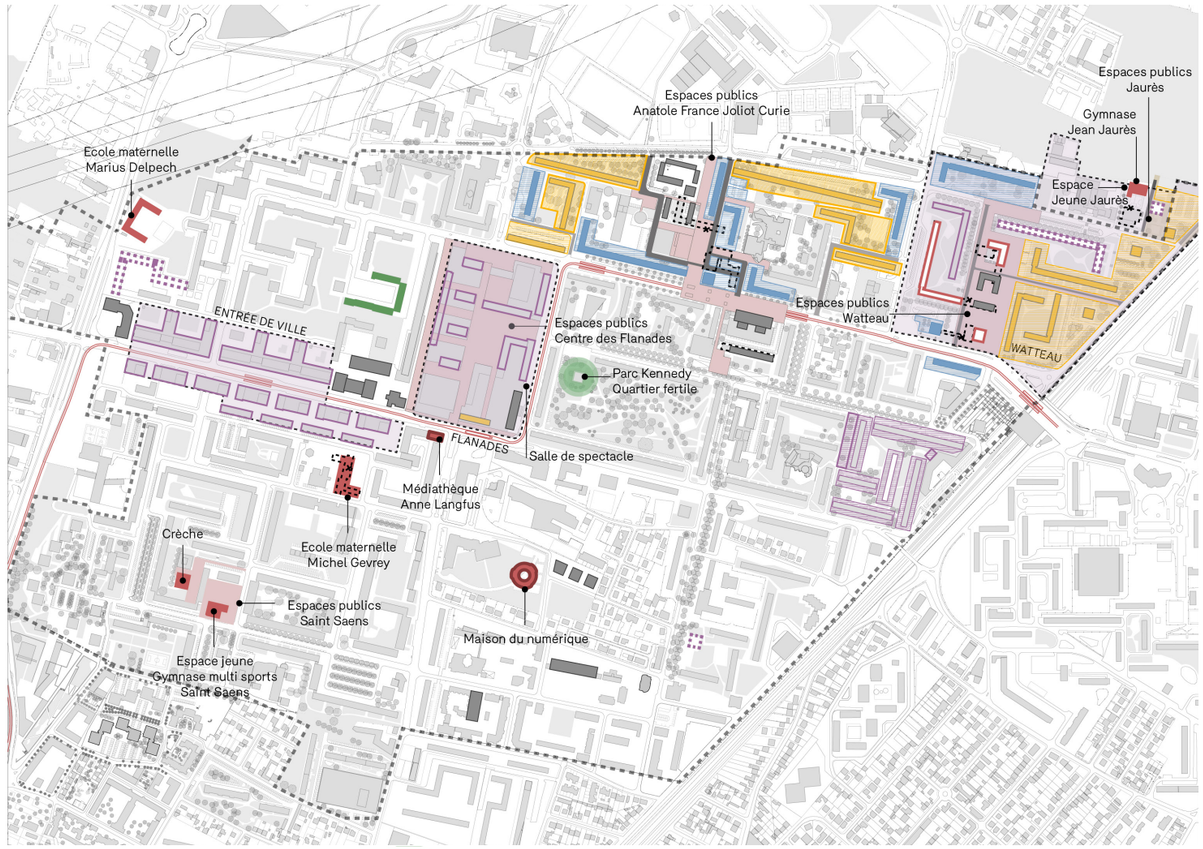
Les travaux d'aménagement de la ZAC se sont étalés entre 2010 et 2021 et ont permis :

- **La démolition de 528 logement sociaux ;**
- **La construction de 528 logements sociaux, 78 logements par la Foncière Logement et 193 logements en accession à la propriété ;**
- **La réhabilitation et la résidentialisation** du patrimoine social d'OSICA, de l'OPIEVOY et de LOGIREP ;
- **La création de nouvelles voiries** pour une trame urbaine plus cohérente ;
- **La requalification d'un axe Nord - Sud et la création d'un axe Est - Ouest** qui se croisent autour d'une place porteuse de l'essentiel des commerces et services des Sablons ;
- **Le réaménagement de voiries existantes ;**
- **L'extension du Centre Social et la requalification des équipements ;**
- **L'aménagement de plusieurs cœurs d'îlots en jardins publics.**

3.2. LA PREMIÈRE PHASE DU NPNRU LOCHÈRES (2019-2021)

En 2017, le QPV des Lochères est classé comme priorité nationale. C'est dans ce cadre que les études du protocole de préfiguration pour le NPNRU ont mis en évidence plusieurs enjeux urbains qui n'ont pas pu être traités lors du premier programme de renouvellement urbain :

- **L'effort de désenclavement est à poursuivre au nord du grand ensemble**, pour mieux relier les Lochères aux autres quartiers de la ville, en poursuivant les travaux réalisés pour aménager la zone centrale de Sarcelles France (Plaine des sports, My Place, Petit Rosne et parc des Prés-sous-la-Ville).
- **L'étude du potentiel de commercialisation d'une nouvelle offre en accession** a démontré la prudence à adopter quant aux volumes de logements et prix de sortie envisageables. L'arrivée du tramway, la très bonne accessibilité du quartier grâce au RER Garges Sarcelles, et surtout les constructibilités supplémentaires autorisées en zone C du Plan d'exposition au bruit (PEB) au titre du Contrat de développement territorial (CDT), ont généré des opportunités pour la promotion immobilière et la création d'une nouvelle offre, **qui n'a toujours pas pu trouver preneur en accession**, amenant plusieurs opérateurs à faire évoluer leur programmation vers des programmes en PLS ou LLI (logements locatifs intermédiaires). On observe que l'accession située en cœur de quartier, comme aux Sablons, pâtit toujours de l'image dégradée du « quartier », et qu'elle doit s'adresser prioritairement, pour trouver preneur, aux ménages sarcellois ou ayant déjà des attaches sur le territoire ;
- **Le niveau de difficultés des copropriétés** appelle à une réponse globale et à une stratégie d'intervention partenariale à long terme, indispensable pour éviter une spirale de déprise immobilière.

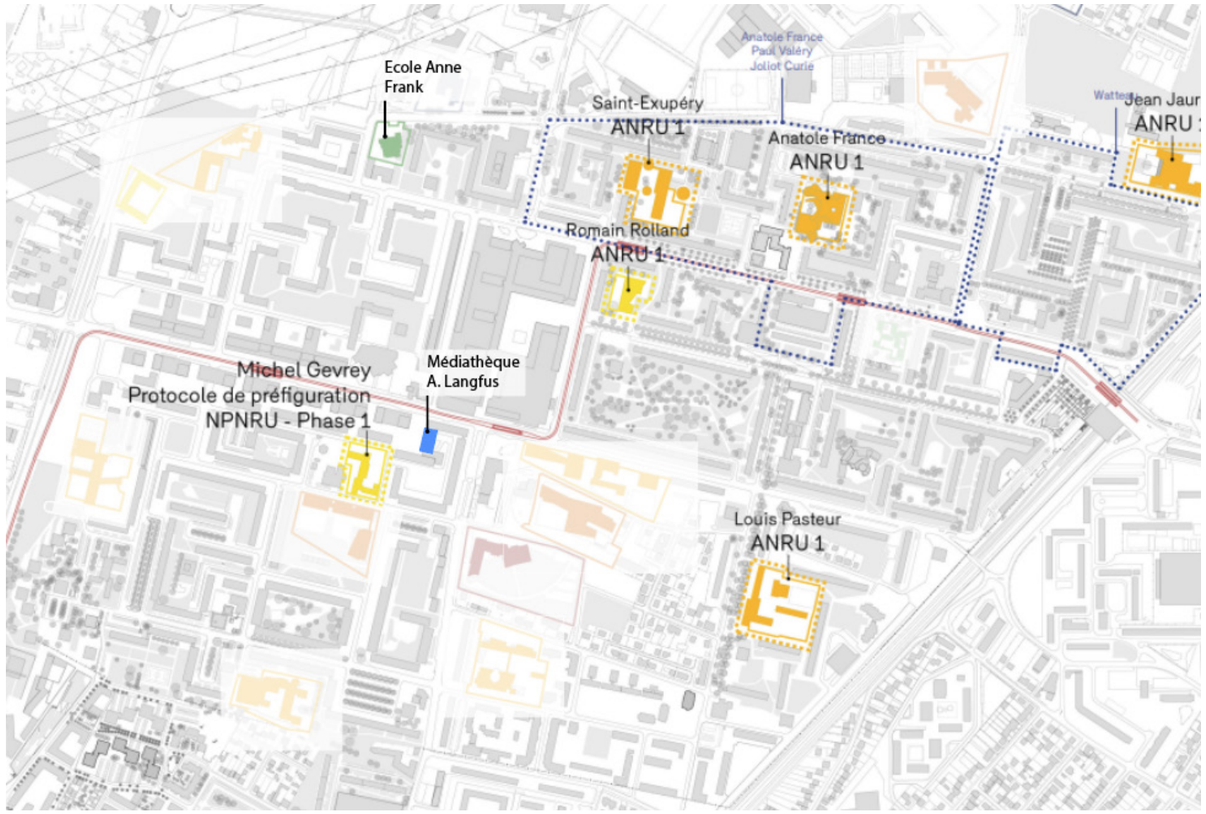


Plan guide du quartier des Lochères, ABC, 2025

3.2.2. La réhabilitation des équipements scolaires et culturels

Une grande partie des aménagements de la phase 1 ont porté sur la réhabilitation des **équipements scolaires ainsi que les espaces publics qui y sont associés,** notamment les groupe scolaires Anatole-France et Saint-Exupéry ainsi que sur les parvis et espaces publics qui les bordent.

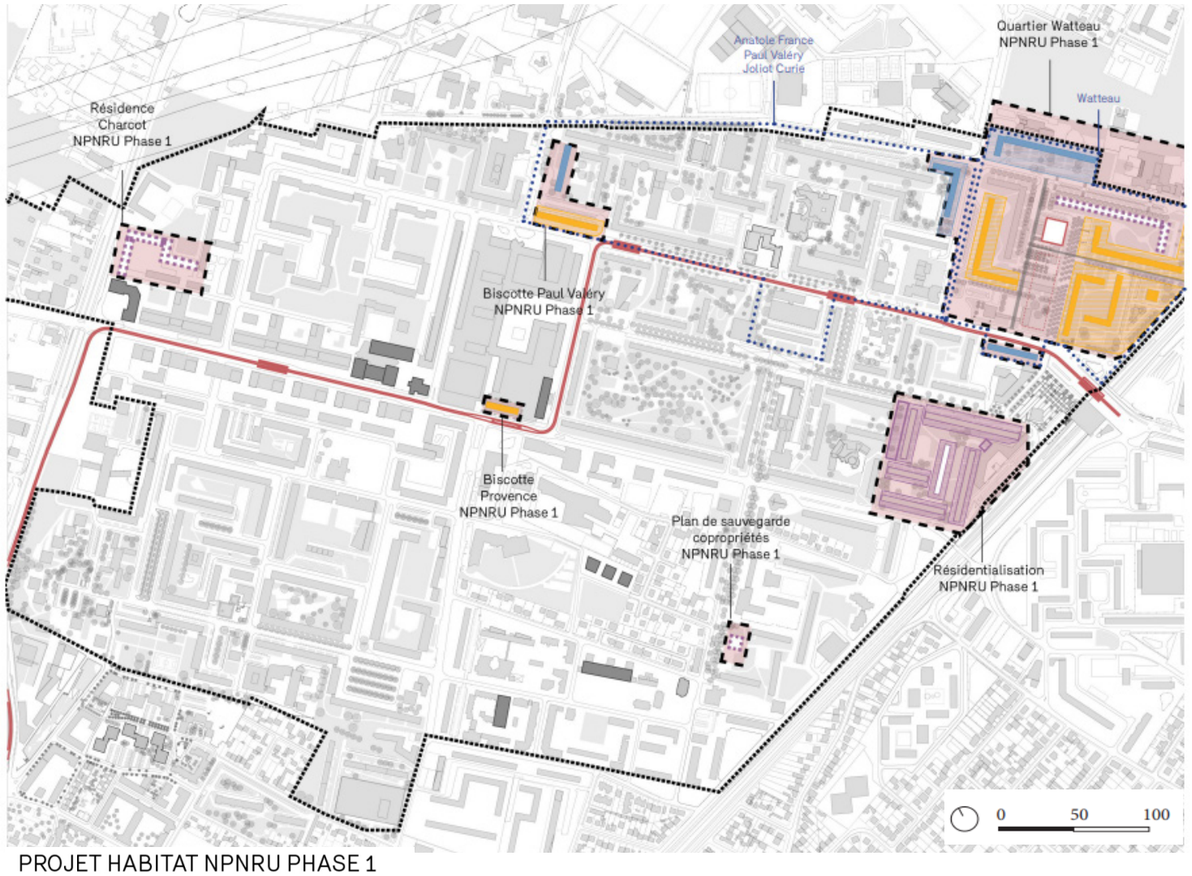
En parallèle, les opérations à vocation culturelles réalisées lors de la phase 1 du NPNRU se limitent à la réalisation de la **médiathèque Anne Langfus** dans le secteur Gide Saint Saëns.



Projets d'équipements scolaires et culturels du NPNRU phase 1, Étude urbaine, ABC, 2024

3.2.1. Les projets d'habitats

La première phase du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) de l'ANRU sur le quartier des Lochères, développait également une **ambitieuse politique de rénovation de l'habitat**. En effet, dès 2019, plusieurs opérations ont été confirmées, cependant toutes n'ont pas été réalisées dans le phase 1 et font l'objet de la phase 2 du NPNRU.



Projets NPNRU habitat phase 1, Étude urbaine, ABC, 2024

3.3. LA SECONDE PHASE DU NPNRU (2021 - EN COURS)

La 2e phase du NPNRU s'inscrit dans la **continuité du NPNRU-1** et vise à traiter **les faiblesses qui subsistent sur l'ensemble du QPV :**

- un **manque de liaisons inter-quartiers** et un **trop grand nombres d'impasses en cœurs d'îlots** qui participent à l'effet d'enclavement des Lochères ;
- un **stationnement anarchique**, dont les limites entre offre résidentielle et publique sont peu claires ;
- des **logements sociaux anciens et dégradés** pénalisant le confort des habitants et les charges énergétiques ;
- des **équipements publics vieillissants** qui ne répondent plus aux besoins locaux et ne favorisent pas la mixité fonctionnelle du quartier et un **manque de lieux de spectacle / actions culturelles** de proximité ;
- des **copropriétés en difficulté ;**
- des **problèmes et insuffisances sur la gestion des déchets** (saleté, mécaniques sauvages, comportements irrespectueux, présence de rats, etc.) ;
- des **problèmes sécuritaires :** rixes, points de deal et éclairage public déficient ;
- un **manque de locaux socio-associatifs** en lien avec les nombreuses demandes recensées ;
- des **locaux commerciaux vieillissants** tels que le centre commercial Paul Valéry, et de nombreux locaux vacants;
- une **insuffisance de modes de garde** pour les enfants et d'accueil des tout-petits (crèches) ;
- une **offre de services de santé vieillissante** et l'absence de spécialistes ;
- un **manque de logements adaptés au vieillissements** et à l'handicap ;

Toutes ces problématiques contribuent alors à **l'image « dégradée » du quartier**.

Pour cela le groupement ABC a réalisé un diagnostic urbain puis un **schéma d'aménagement et de programmation du QPV,** agrémentés d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) afin de **définir au mieux le programme urbain. De par la nature des aménagements et travaux prévus sur les secteur Paul Valéry - Watteau**, ayant des impacts significatifs sur l'environnement et la santé, une présentation approfondie de la programmation de ces secteurs est faite



Cœur d'îlot en impasse, rue Louis Lebrun

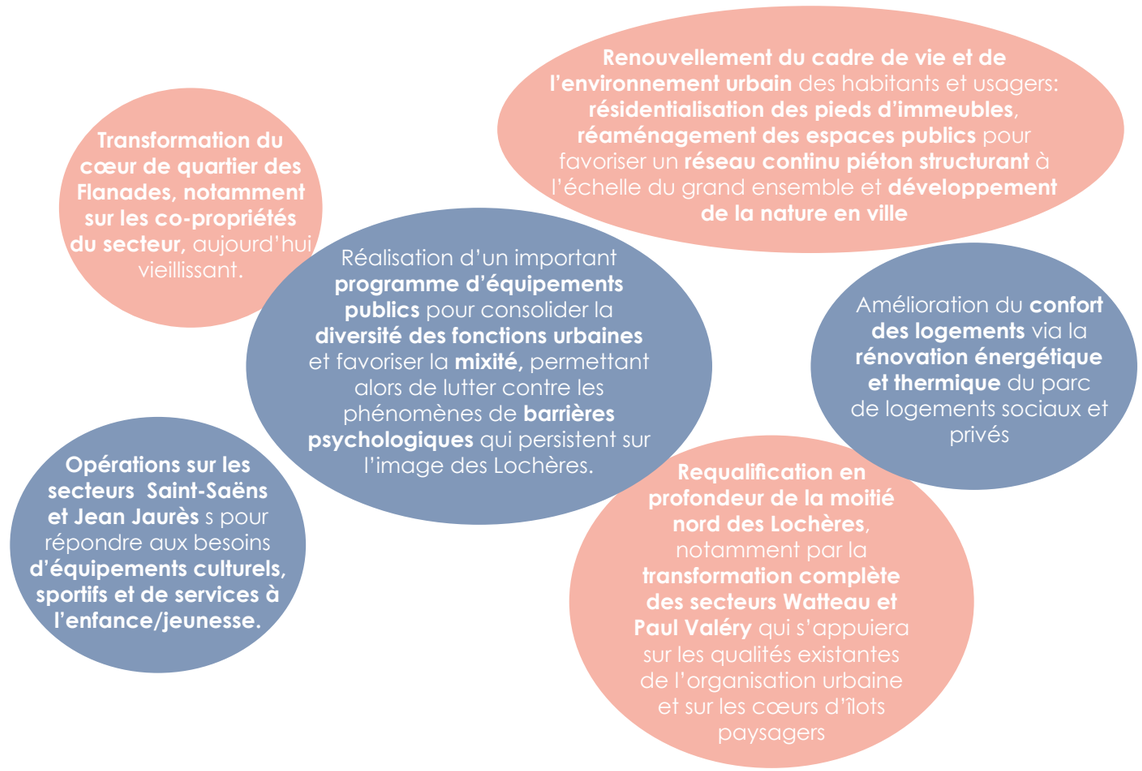

Parcours piéton illisible vers Myplace


Stationnement anarchique, Bd M. de Lattre de Tassigny

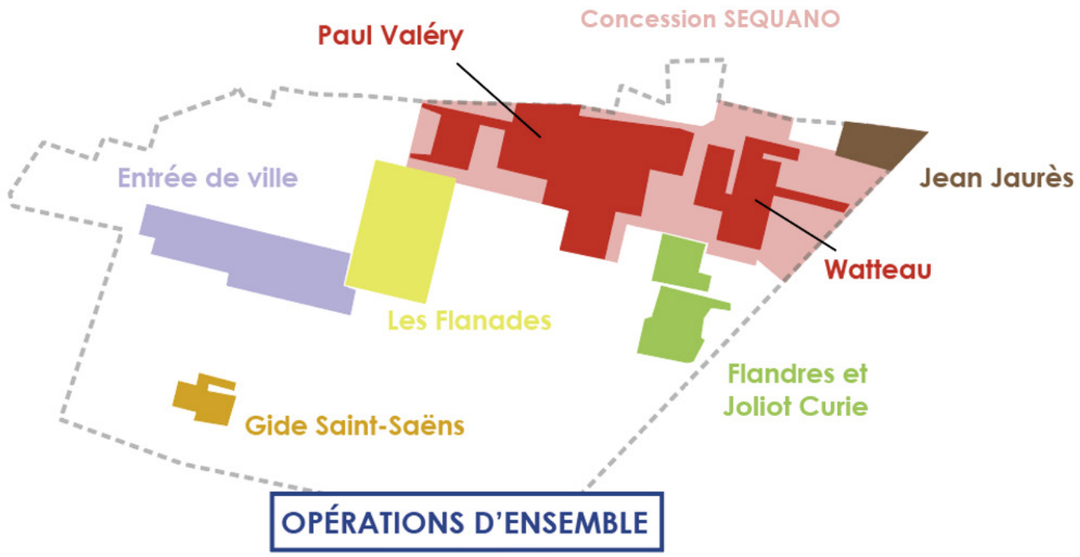

Logements sociaux anciens à réhabiliter, Av. du M. P. Koenig

Exemples de dysfonctionnement identifiés persistants suite au NPNRU1, Google Earth, 2022

3.3.1. Ambitions et opérations projetées



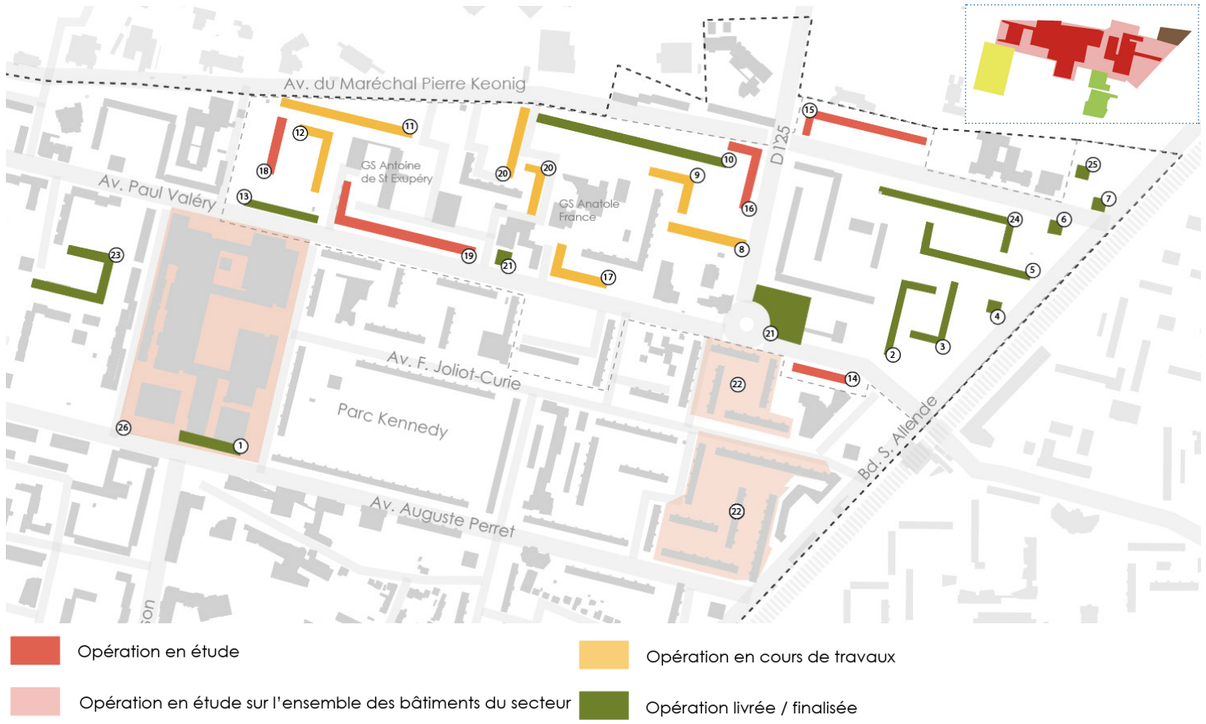
Ambitions et opérations projetées par la 2e phase du NPNRU sur le quartier des Lochères, ALTO STEP d'après la Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain, ANRU, 2025



Les secteurs d'opération d'ensemble de la phase 2 du NPRU sur le quartier des Lochères, ALTO STEP d'après la Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain, ANRU, 2025

3.3.2. Opérations de résidentialisations et de requalifications

Les opérations de requalification du bâti et de résidentialisation prévues dans la 2e phase du NPNRU concernent pour beaucoup le patrimoine des bailleurs **majoritairement compris dans le périmètre de la concession SEQUANO** ainsi que sur les secteurs **Flanades - Cholettes et Joliot Curie.**



Localisation des réhabilitations et résidentialisations sur le NPNRU, Plan de repérage des projets, ALTO STEP d'après le calendrier de l'OPC, 2025

Bailleur	Nom du bâtiment	Numéro	Nombre de logements	Secteur	Opération
CDC Habitat Social	Provence	1	60	Flanades	Réhabilitation
	Fragonnard	2	455	Watteau	Réhabilitation + résidentialisation
	De Champaigne	3			
	Allende	4			
	Corot	5			
	Labourdette	6			
	Jaurès	7			
	Coysevox	8	120	Paul Valéry	
	Châteaubriand	9			
	Marie Blanche	10	150	Paul Valéry	
	Voltaire	11	180	Paul Valéry	
	Montesquieu	12			
	Paul Valéry	13	100	Paul Valéry	
Val d'Oise Habitat	Résidence de la Gare	14	245	Watteau / Paul Valéry (Rude)	Réhabilitation + résidentialisation
	Koenig	15			
	Rude	16			
	La Rochefoucauld	17	70	Paul Valéry	
	De Lattre de Tassigny	18	50	Paul Valéry	
	Beaumarchais	19	159	Paul Valéry	
	La Bruyère	20	120	Paul Valéry	
	Bâtis Paul Valéry	21	60	Watteau	
Seqens	Flandres et Lochères	22	538	Flandres et Lochères	Résidentialisation
Logirep	Résidence Lebrun	23	110	Ouest Flanades	Réhabilitation

A l'échelle des Lochères et dans le cadre de la phase 2 NPNRU, ce sont **1 879 logements locatifs sociaux qui seront requalifiés,** tandis que **2 442 logements seront concernés par la résidentialisation** des pieds d'immeubles. Ces dernières seront concentrées sur les secteurs Watteau (491), Paul Valéry (1009), Flandres et le patrimoine SEQENS (539).

Sur le quartier Watteau, il est prévu la **requalification de 700 logements,** soit l'ensemble des logements sociaux du secteur non démolis, tandis que sur Paul Valéry, on en compte **1069 logements.**

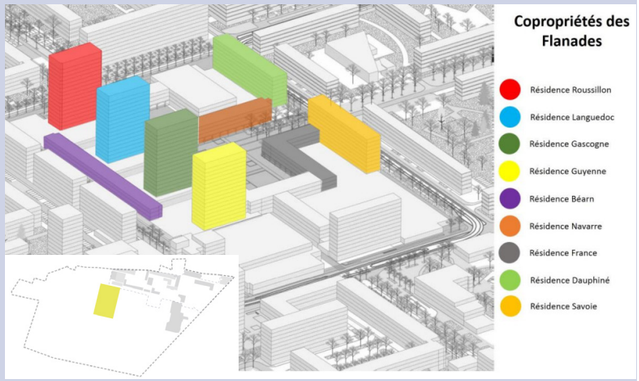
A cela s'ajoute la **requalification de 110 logements sur le secteur Flanades-Cholettes.**

3.3.2.1. Zoom sur le secteur Flanades - Cholettes

L'îlot des Flanades se compose de **neuf copropriétés, de commerces, de services, d'un centre commercial** d'une superficie de 32 000 m² ainsi que des **bureaux**. Cet espace se caractérise par une remarquable **complexité d'organisation suivant les principes de l'urbanisme sur dalle.** On compte 5 barres de logements et bureaux (R+4) et 4 tours allant jusqu'au R+17.

Le projet de rénovation urbaine doit permettre de **retrouver une véritable centralité urbaine**, en donnant à cette superstructure vieillissante une « seconde vie » par une **programmation mixte** – mêlant services, bureaux, espaces productifs et commerces et une **réhabilitation architecturale ambitieuse.** Le projet poursuit 3 ambitions principales :

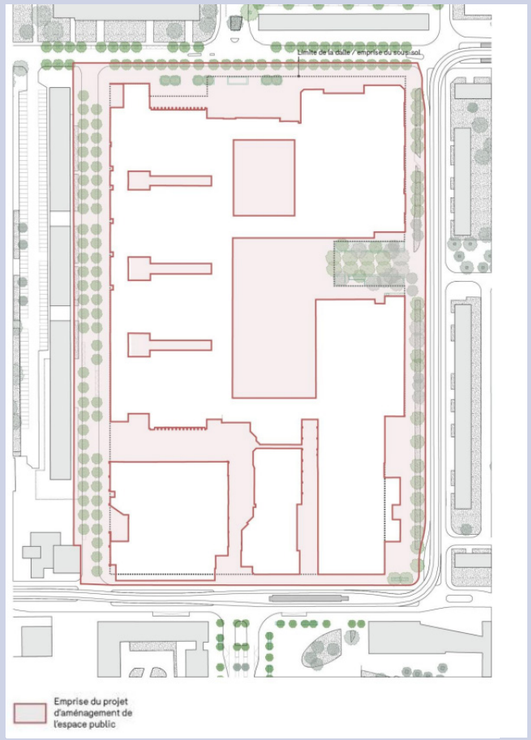
- Intégrer le centre des Flanades dans la continuité des espaces publics de Lochères ;
- Créer un centre plurifonctionnel ;
- Simplifier l'organisation et le fonctionnement du centre des Flanades.



Organisation de l'îlot des Flanades, NPRU, Ville de Sarcelles, 2022

D'autres travaux sur le bâti, hors rénovation du centre commercial, seront conduits par différents maîtres d'ouvrage :

- La réhabilitation du bâtiment Provence dit « Biscotte » par CDC Habitat Social ;
- la construction d'un immeuble de 150 logements étudiants par le Crédit Agricole ;
- la réhabilitation progressive des immeubles de logements en copropriété dans le cadre de l'ORCOD.



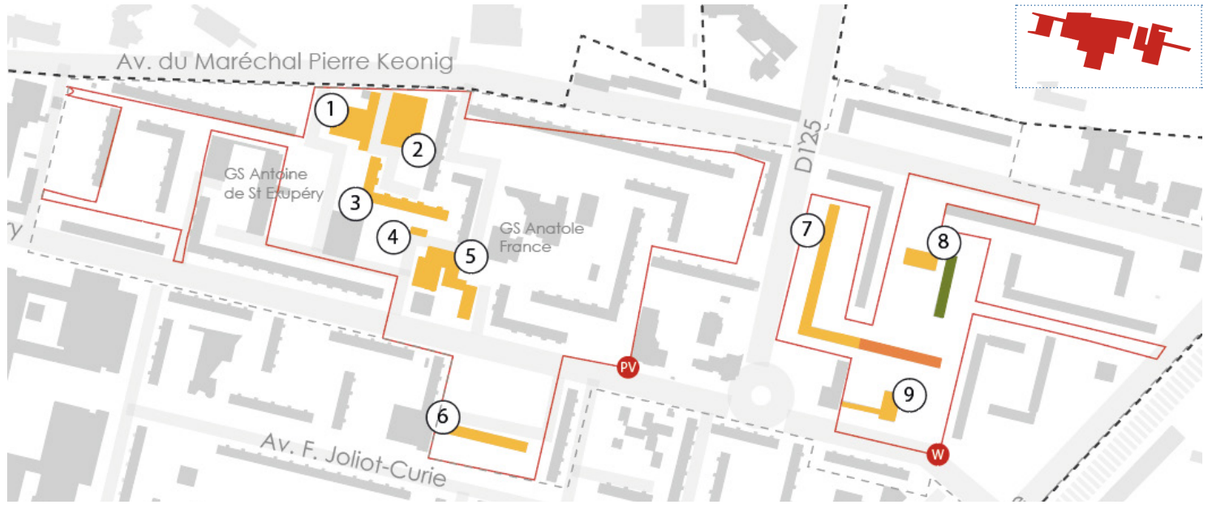


Perspectives après-travaux du centre commercial des Flanades, CIP, 2022

Emprise du projet d'aménagement de l'espace public sur le secteur des Flanades, NPNRU, Ville de Sarcelles, 2022

3.3.3. Démolitions

Afin de mener à bien le projet de renouvellement urbain, notamment pour la création d'une nouvelle offre de logements permettant l'accession à la propriété, des démolitions sont prévues. A noter, **ces démolitions ne concernent que les secteurs Paul Valéry et Watteau**.



Les démolitions prévues sur Paul Valéry - Watteau, ALTO STEP d'après la Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain, ANRU, 2025

NOM DU BÂTIMENT	NUMÉRO	FONCTION	NOMBRE DE LOGEMENTS SUPPRIMÉS
Ancienne chaufferie	1	En friche	/
Parking silo	2	Fermé	/
Marivaux	3	Logement	70
Garages privés	4	/	/
La Rochefoucauld et Rousseau	5	Logement	16
Joliot-Curie (« La Biscotte »)	6	Logement	80
Le Lorrain	7	Logement	170
Fragonard et locaux commerciaux	8	Logement	60
Salle Pablo Neruda	9	Locaux des Restos du cœur	/

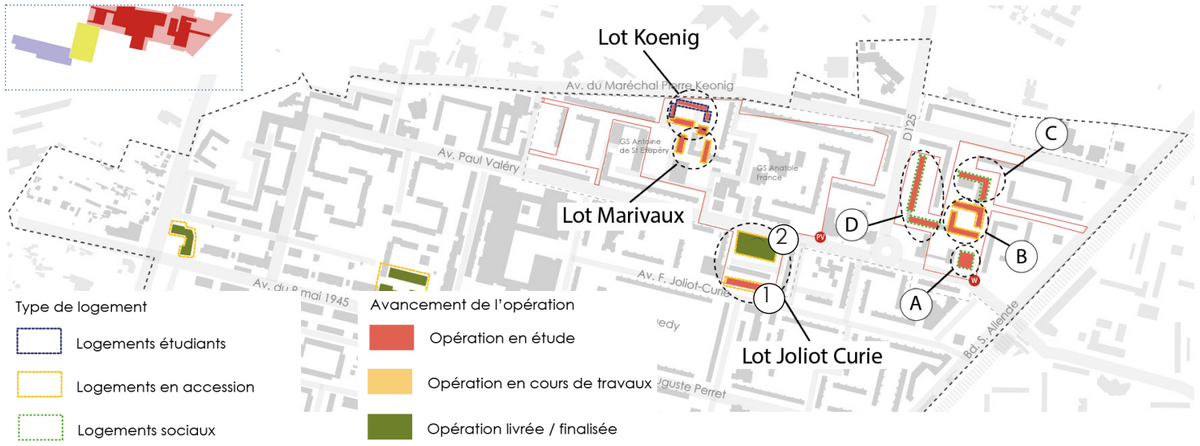
Le programme prévoit ainsi la démolition de 166 logements sur le secteur Paul Valéry et de 230 logements sur le secteur Watteau. Soit un total de 396 logements démolis.

3.3.4. Nouvelles constructions

Le projet s'inscrit dans un besoin identifié :

- **D'une offre de logements supplémentaire, notamment en neuf** ;
- **De diversification de l'offre de logements** dans un contexte de fortes tensions du marché à l'échelle régionale, de paupérisation d'une partie de la population, et de contraintes importantes en matière de constructibilité (lignes aériennes à haute tension, PEB de Roissy, espaces naturels à préserver…) :

Logements adaptés au vieillissement	Logements étudiants et jeunes actifs	Logements locatifs intermédiaires	Logements petits collectifs ou individuels groupés	Logements en location/accession ou accession sociale
Manque d'offre adaptée aux personnes âgées dans le parc social comme dans le parc privé, de petits logements proches des commerces et services, avec les équipements adaptés aux personnes à mobilité réduite.	Offre recherchée en lien avec la **volonté de conforter et de développer l'offre de formation supérieure** notamment.	**Objectif d'un accroissement de mixité** au regard des niveaux de loyers et permettant d'accueillir des salariés	Typologie inexistante dans le grand ensemble mais qui permet de **créer des logements avec des espaces extérieurs de qualité** et pourrait répondre à une demande de ménages pouvant prétendre à l'accession mais peu attiré par le logement collectif.	**Besoin de loger les sarcellois** qui souhaitent accéder à la propriété mais qui en sont empêchés pour des raisons d'accès à emprunt ou de solvabilité trop faible. Il s'agit en particulier de pouvoir maintenir dans la commune les jeunes décohabitants qui le souhaitent.



Localisation des constructions prévues dans le cadre du NPNRU, ALTO STEP d'après la Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain, ANRU, 2022

Nom du lot	Type d'opération	Nombre de logements	Surface de plancher
A	Logements sociaux	28	2 268 m²
B	Logements en accession	99	6 429 m²
C	Logements sociaux	43	3 468 m²
D	Logements sociaux	92	7 416 m²
Koenig	Logements en accession et étudiants	40 (accession) & 126 (étudiants)	5 430 m²
Marivaux	Logements en accession	35	2 301 m²
Joliot Curie (1)	Logements en accession	29	1 870 m²
Joliot Curie - CFH ex-Renault (2)	Logements en accession	90	/
Tour Forum	Logements étudiants	110	/
Perret Branly	Logements sociaux	152	/

Les opérations de construction se décomposent de la manière suivante sur les Lochères :

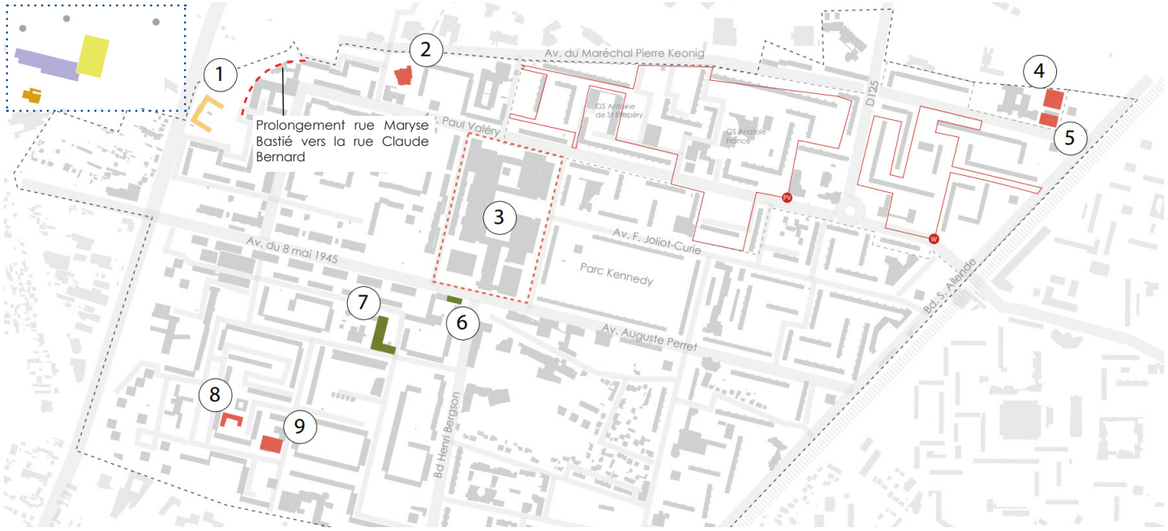
- **Secteur Watteau : construction de 262 logements dont 163 pour Action Logement ;**
- **Secteur Paul Valéry : construction de 230 logements en accession dont 126 logements étudiants. Sur ces 230 logements, 90 sont déjà réalisés** (Joliot Curie - CFH ex-Renault).

Au total, ce sont donc 492 nouveaux logements qui sont construits sur les secteurs Paul Valéry et Watteau (dont 90 déjà réalisés) **et 754 logements à l'échelle des Lochères** (dont 352 réalisés qui correspondent au secteur Joliot Curie - CFH ex-Renault, la Tour Forum et le secteur Perret Branly).

3.3.5. Interventions sur les espaces publics

D'importantes interventions sont prévues dans la 2e phase du NPNRU sur les équipements publics : démolition-reconstruction de groupes scolaires, construction d'équipements sportifs, création d'espaces jeunes, nouvelle salle de spectacle, réhabilitation et extension de la bibliothèque Anna Langfus, etc.

Ces opérations concernent particulièrement les secteurs **Gide Saint-Saëns, Flanades-Cholettes et Jean Jaurès.**



Opération en étude

Opération en étude pour l'implantation d'une salle de spectacle dans le secteur des Flanades

Opération en cours de travaux

Opération livrée / finalisée

Localisation des interventions sur les équipements publics dans le cadre du NPNRU, ALTO STEP d'après la Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain, ANRU, 2022

Nom de l'équipement public	Numéro	Type d'opération
Groupe scolaire Marius Delpech	1	Réhabilitation et extension du groupe scolaire
Groupe scolaire Anne Frank	2	Démolition et reconstruction du groupe scolaire
Salle de spectacle La Fabrik	3	Création d'une salle de spectacle «La Fabrik» de 400 places dans le secteur des Flanades avec l'ambition de créer un lieu culturel majeur centré sur le spectacle vivant dans une logique de tiers-lieu avec salle de danse, de musique et une école de stand-up afin de diversifier l'offre culturelle et la rendre accessible à tous.
Gymnase Jean Jaurès	4	Création d'un gymnase
Espace jeune Jaurès	5	Création d'un espace jeune / éducatif
Médiathèque A. Langfus	6	Réhabilitation et extension de la médiathèque A. Langfus sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.
Groupe scolaire Michel Gevrey	7	Démolition et reconstruction du groupe scolaire Gevrey (ex-Desnos), financé dans le cadre du protocole de préfiguration.
Maison de la parentalité et crèche	8	Création d'une Maison de la parentalité et crèche à Saint-Saëns.
Gymnase et dojo Saint-Saëns	9	Reconversion du dojo Saint-Saëns en gymnase multisport.

3.3.5.1. Zoom sur le secteur Gide Saint-Saëns

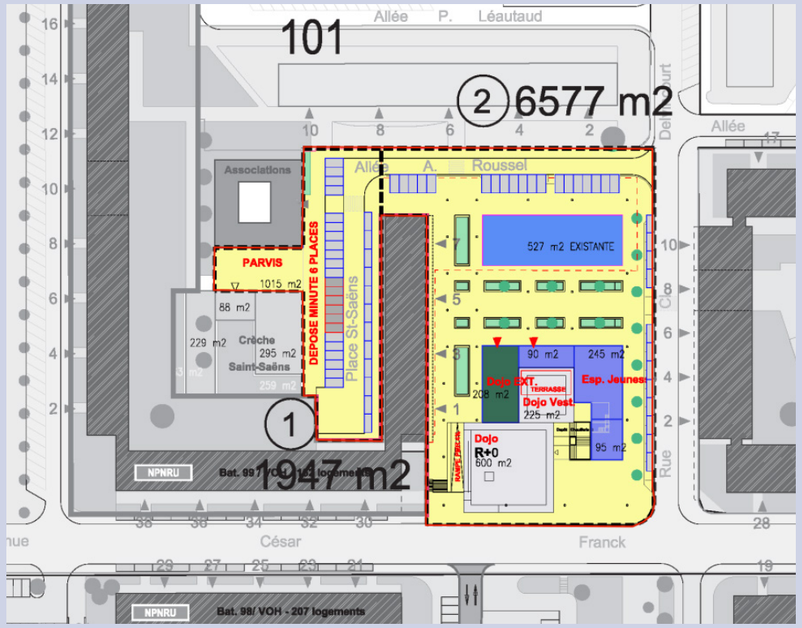
Des interventions prioritaires ont été définies sur le secteur **Gide Saint-Saëns,** sujet depuis quelques années à une **déqualification des espaces publics** et à un **parc de logements vieillissant,** qu'il s'agisse des logements sociaux ou des copropriétés.

Le **groupe scolaire Desnos a été démoli et reconstruit** (actuel groupe scolaire Gevrey), dans le cadre du protocole de préfiguration. La commune a engagé des travaux pour réaménager la place André Gide, centralité de proximité, et **interviendra sur la place Saint-Saëns** dans le cadre du NPNRU.

L'intervention évaluée dans la présente étude d'impact porte sur les équipements avec :

- la **transformation du Dojo en gymnase multisports** de proximité,
- la création d'une **annexe de la Maison de quartier** sur la place,
- la création de la **maison de la parentalité et d'une crèche collective** dans le cœur d'îlot de Val d'Oise Habitat dans le prolongement du cabinet médical.
- Elle s'accompagne de **l'aménagement de la place** pour lui restituer toutes ces aménités : végétalisation, réorganisation des stationnements, sécurisation des cheminements piétons et abords du futur multisports Saint-Saëns et la création d'une aire de jeux (déjà livrée), mobilier urbain, accès au cabinet médical par la requalification de l'allée Roussel. Ces opérations visent à **revaloriser le cadre de vie** en aménageant un espace qualitatif sur la place et en proposant de **nouveaux services de proximité.**

Les travaux de création de la crèche collective, de l'espace jeunes et les travaux d'extension pour la conversion du dojo en un gymnase multisport permettront aux équipes d'animation de disposer de locaux plus adaptés pour développer leurs actions sur le quartier.
La réhabilitation du patrimoine social et l'amélioration des conditions d'accueil dans les deux groupes scolaires Mermoz et Camus devront être entreprises dans les prochaines années avec d'autre moyens que ceux du NPNRU, mais n'en reste pas moins indispensable.



Programme sur le secteur Saint Saëns, Notice descriptive de cadrage pour la demande de cas par cas, Ville de Sarcelles, 07.2021

PROGRAMME	EMPRISE (M²)
Constructions	
Équipements	1625 m²
Sous total	*1625 m²*
Aménagements publics	
Réhabilitation de voies existantes	1947 m²
Réhabilitation de places et espaces publics	3874 m
Création d'un parvis	1015 m²
Sous total	*5821 m²*

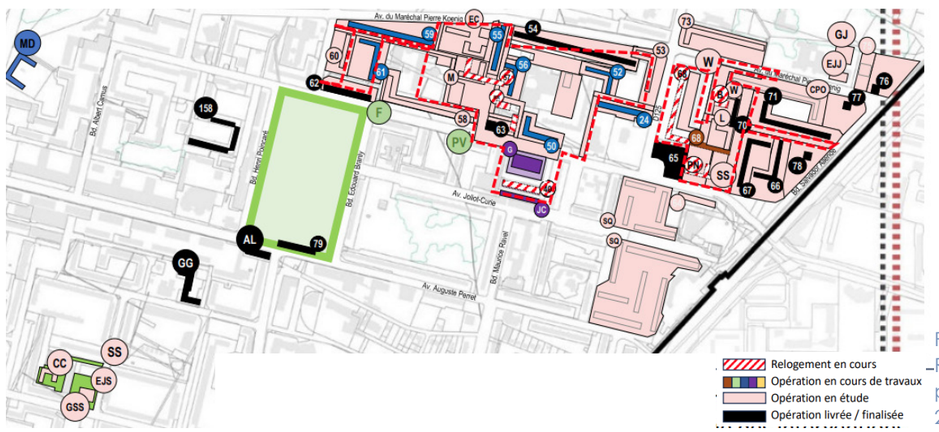
3.3.6. Stratégies paysagères et environnementales du NPNRU Des Lochères

Le projet garantit un **maillage d'espaces publics à l'échelle du grand ensemble** et vise à assurer leur continuité. A ce titre, le projet prévoit de **renforcer les cheminements piétons / cycles** du grand ensemble, mais aussi de faire des **places de France et de Navarre des lieux traversés et pas seulement des lieux de destination**. Cela se traduit par l'**aménagement de traversées structurantes** à l'échelle de Sarcelles selon une **double orientation** Sud-Nord (de l'IUT à la plaine des sports) et Est-Ouest (du secteur des copropriétés au grand marché et au parc Kennedy).



Stratégie de développement d'un maillage structurant de circulations douces, Complément Convention Lochères 2-ème étape, Ville de Sarcelles, 05.2022

Comme décliné précédemment, pour les secteurs non concédés à SEQUANO, une majeure partie des opérations sont en cours ou livrées. Ainsi, il ne reste que des interventions ponctuelles sur les équipements publics (création du gymnase et de l'espace éducatif sur le secteur Jean-Jaurès et la création d'une Maison de la parentalité et d'une crèche sur le secteur Gide-Saint-Saëns) ou des projets de réhabilitations / résidentialisations. **A noter, que de nombreuses réhabilitations et résidentialisations ont déjà été réalisées** : 12 sur les 23 prévues. 7 sont en cours sur le secteur Paul Valéry et 4 ont encore à l'étude.



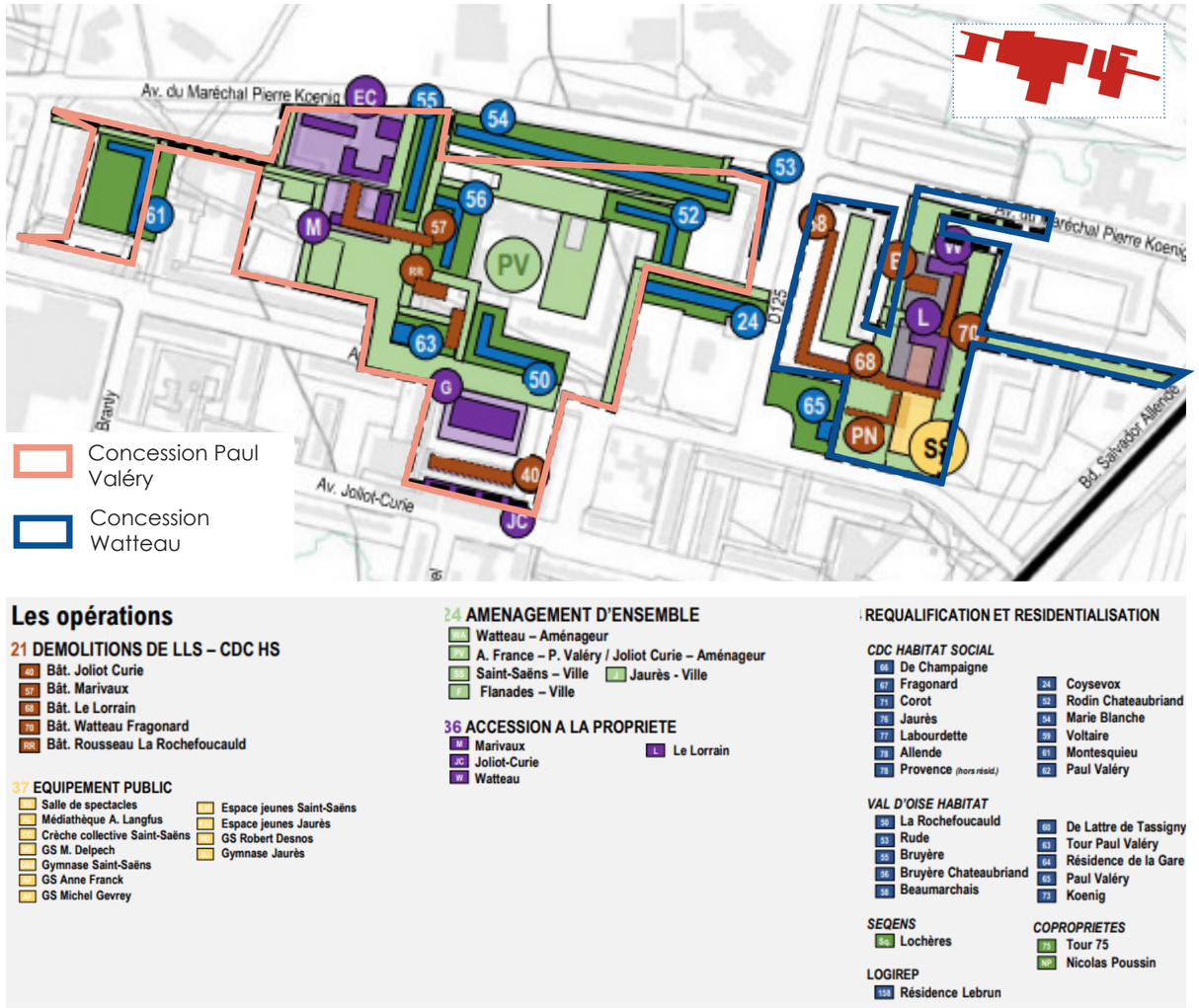
Phasage du NPRU - Repérage des secteurs projet, Ville de Sarcelles, 2025

3.4. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION PAUL VALÉRY - WATTEAU

Le périmètre de projet correspond au **périmètre opérationnel d'intervention du projet d'aménagement concédé à SEQUANO** au sein du quartier NPNRU des Lochères. Il s'étend sur une superficie **d'environ 28 ha** et est composé de **deux sous-secteurs : Paul Valéry (5,9 ha) et Watteau (3,6 ha).**

Les études pré-opérationnelles, relatives à la définition du projet et programme urbain, ont été menées par le groupement de MOEu Architects Building for Capacity (ABC), Atelier Füzesséry Landauer, Polis Paysagistes Urbanistes et Le Sommer Environnement. Ce travail a permis d'aboutir à un plan guide global, puis à **deux permis d'aménager** sur les secteurs Paul Valéry et Watteau, accompagné d'un **cahier des prescriptions** permettant de définir la stratégie environnementale, paysagère, urbaine et architecturale.

En suivant, une équipe de MOEu, composée des bureaux d'études DNA Consult (VRD) et AME (paysagiste), a **approfondit le projet relatifs aux espaces publics** pour aboutir à un dossier d'AVP.



Secteurs concédés à SEQUANO, Repérages des secteurs de projets, Ville de Sarcelles, 2024

Chacun des secteurs Paul Valéry et Watteau présente un certains nombres de faiblesses que le projet cherche à traiter mais également des atouts qui sont pris en compte et valorisés. Les faiblesses et atouts des secteurs Paul Valéry et Watteau sont présentés ci-dessous.

Paul Valéry

(+)

- Présence de **vastes espaces verts en coeurs d'îlots** qui contribuent à la qualité paysagère et résidentielle du quartier. Une partie de ces cœurs d'îlot ont été minéralisés au fil du temps, notamment pour accueillir de nouvelles poches de stationnement. Certaines de ces surfaces imperméabilisées pourraient nuire à la survie d'une partie des arbres existants ;
- De très nombreux édifices construits avec de la **pierre massive en façade**, ceux-ci constituent un **patrimoine remarquable** à conserver dans le cadre du projet urbain, à proximité d'un site Patrimoine architecural du XXème siècle.

(-)

- **Les cheminements piétons nord-sud ne sont pas adaptés aux liaisons inter-quartiers** : ils ne sont pas directs, empruntent des détours et franchissent des squares « domestiques » autour desquels sont disposés les halls d'immeuble ;
- L'avenue Pierre Koenig qui a longtemps bordé le grand ensemble au nord est restée une rue d'arrière, peu qualitative, bordée de parkings et sans traversée piétonne lisible ;
- **La ligne de tramway** implantée le long de l'avenue Paul Valéry introduit une rupture importante dans la continuité des cheminements;
- **Le stationnement,** presqu'exclusivement desservi par des voies en impasse, inonde le sol et contribue fortement à dissuader les usagers piétons de traverser les quartiers.

Watteau

(+)

- Proximité immédiate avec la gare de Garges-Sarcelles ;
- Vastes cœurs d'îlots végétalisés protégés des nuisances sonores ;
- Des alignements d'arbres remarquables ;
- Des éléments architecturaux remarquables ;
- Un caractère résidentiel à préserver ;
- Faible vulnérabilité aux effets d'îlot de chaleur urbain grâce à ses espaces ouverts et végétalisés.

(-)

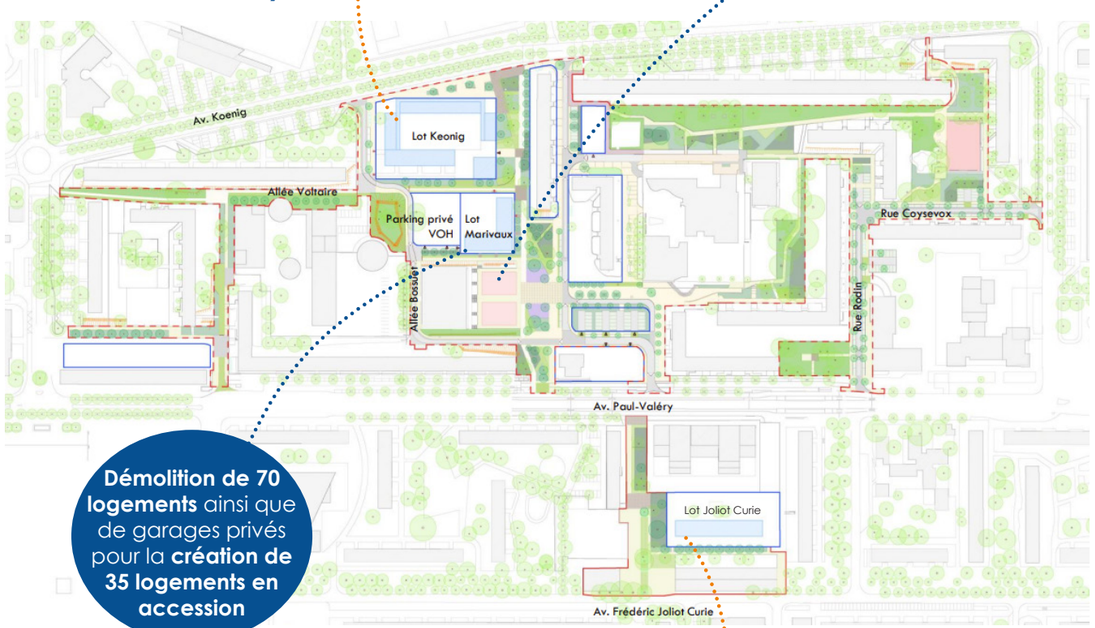
- **Mauvaise lisibilité des trajets piétons** malgré le mail Fragonard qui ne permet par ailleurs pas de traverser le quartier de part en part ;
- **Présence de nombreux véhicules qui encombrent les voiries et les trottoirs,** parfois de manière illicite ;
- **Des coeurs d'îlots peu entretenus, mal éclairés et enclavés,** parfois détourné de leur vocation initiale pour des **activités illicites**, telles que le trafic ou la mécanique sauvage, nuisant à la qualité de vie des habitants.

3.4.1. Plan d'aménagement des secteurs Paul Valéry et Watteau

Démolition du parking silo et de la chaufferie actuels et construction de **126 logements étudiants + 40 logements en accession**

Démolition de 16 logements

Secteur Paul Valéry



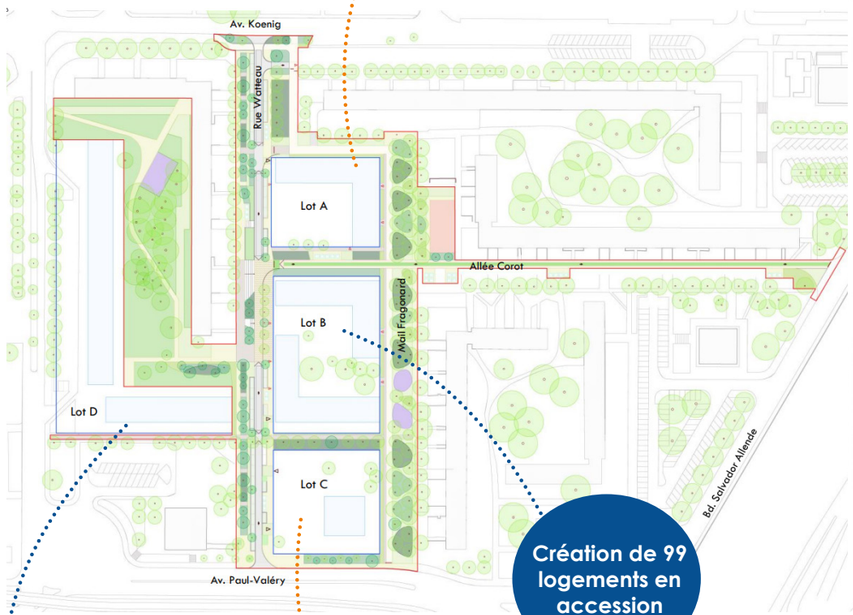
Démolition de 70 logements ainsi que de garages privés pour la **création de 35 logements en accession**

Démolition de 80 logements et construction de 29 logements en accession

+ 1069 logements réhabilités et 1009 logements résidentialisés

Démolition de 60 logements et création de 43 logements sociaux

Secteur Watteau

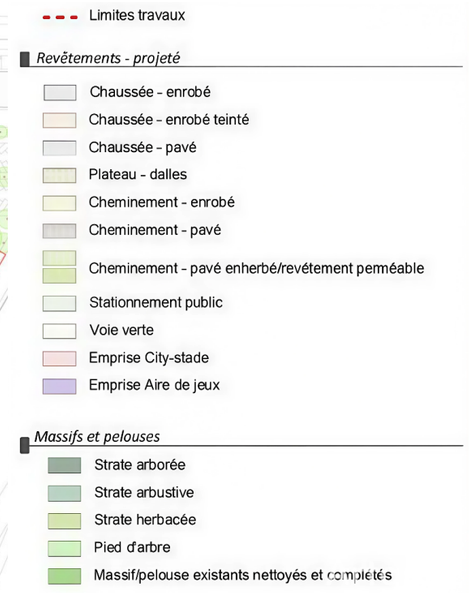


Démolition de 170 logements et **création de 92 logements sociaux**

Création de 99 logements en accession

Démolition de la salle Pablo Neruda et construction de 28 logements sociaux

+ 700 logements réhabilités et 491 logements résidentialisés



Plans d'aménagement des secteurs Paul Valéry et Watteau, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

3.4.2. Mobilités

Secteur Paul Valéry

Plan de circulation

Le projet prévoit la réorganisation du système viaire et la suppression des voies en impasse, remplacées par un réseau de voies internes desservant les unités résidentielles.

La création d'un mail piéton-cycles nord-sud reliant le parc Kennedy à la plaine des sports assure la continuité des cheminements au sein du secteur et vers les polarités alentours (ligne de tramway, avenues Paul Valéry, Pierre Koenig et Joliot Curie, parvis des écoles Anatole-France et Saint-Exupéry, etc.).

Les voies du secteur seront pacifiées et sécurisées.

Traitement des accès et abords

Un traitement soigné des rez-de-chaussée est prévu et les limites foncières seront clairement définies, agrémentées d'un traitement végétal et paysager.

Les abords seront traités de façon paysagères dans la continuité des espaces publics de la commune et se raccrocheront au maillage viaire existant ou au réseau de cheminements piétons et cycles.

Secteur Watteau

Plan de circulation

Le projet prévoit **d'ouvrir le secteur Watteau sur les tissus avoisinants**. L'objectif est ici de renforcer les espaces verts existants et de les mettre en lien par des **cheminements lisibles, cohérents et praticables.**

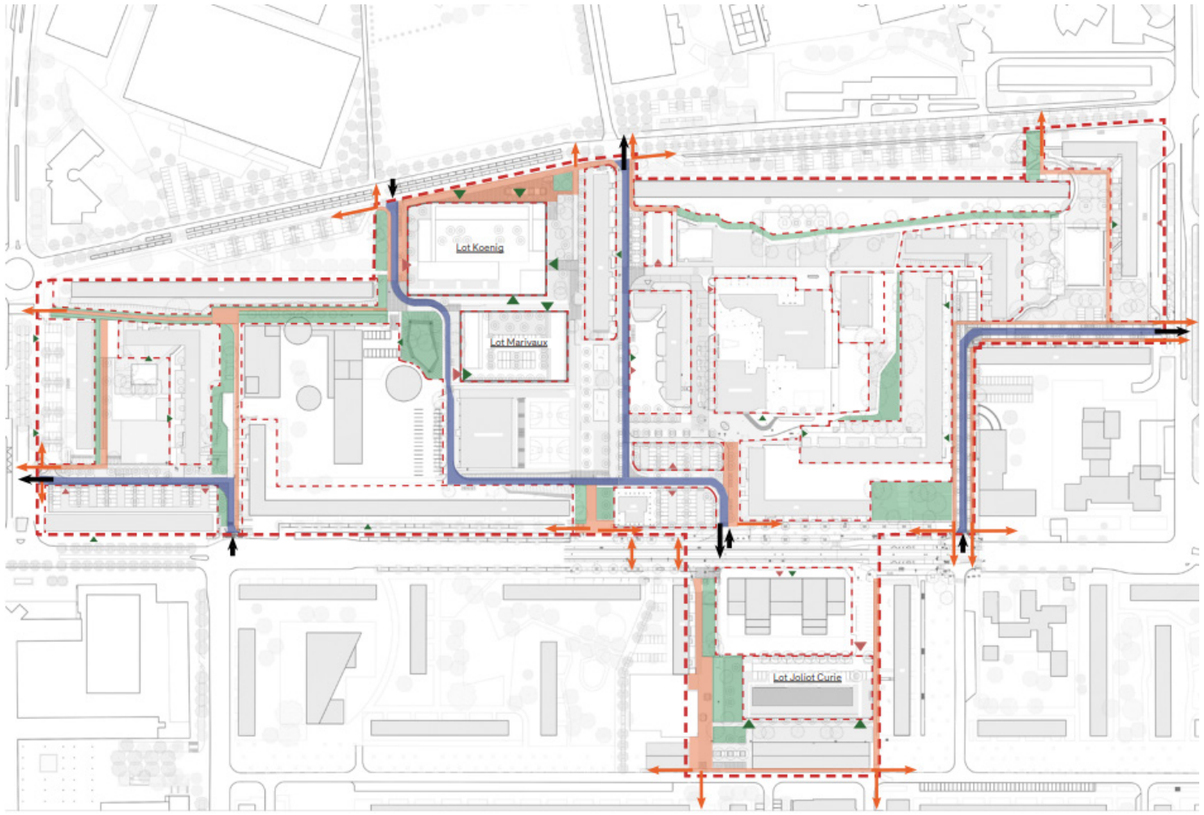
Le mail Fragonnard doit accueillir une **voie verte d'ampleur communale** reliant la gare de Garges - Sarcelles à celle de Sarcelles - Saint-Brice et permettant la circulation des cyclistes dans les deux sens.

L'allée Corot sera fermée à la circulation (à l'exception des passages de véhciules de collecte des ordures et des véhicules pompiers.

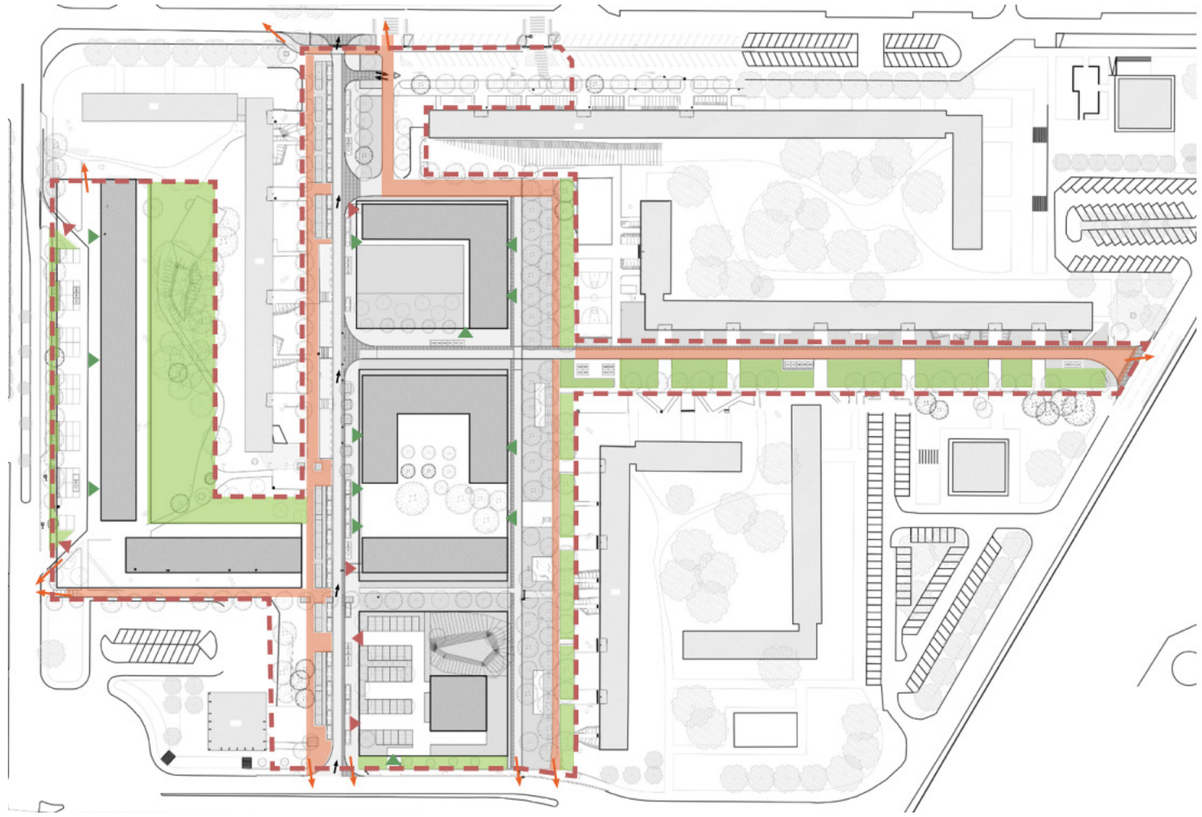
Des plateaux sont également dessinés, au croisement des différentes allées piétonnes. Le plateau central au croisement de l'allée Corot fait office de **placette**. Il délimite un espace public central dans le quartier, l'objectif étant de donner plus de place aux piétons, d'apaiser la voie circulée.

Traitement des accès et abords

Le traitement des accès et abords sera similaire à celui du secteur Paul Valéry.



Traitement des accès et des abords prévus par le projet sur le secteur Paul Valéry, Permis d'aménager, ABC, 2025



Traitement des accès et des abords prévus par le projet sur le secteur Watteau, Permis d'aménager, ABC, 2025

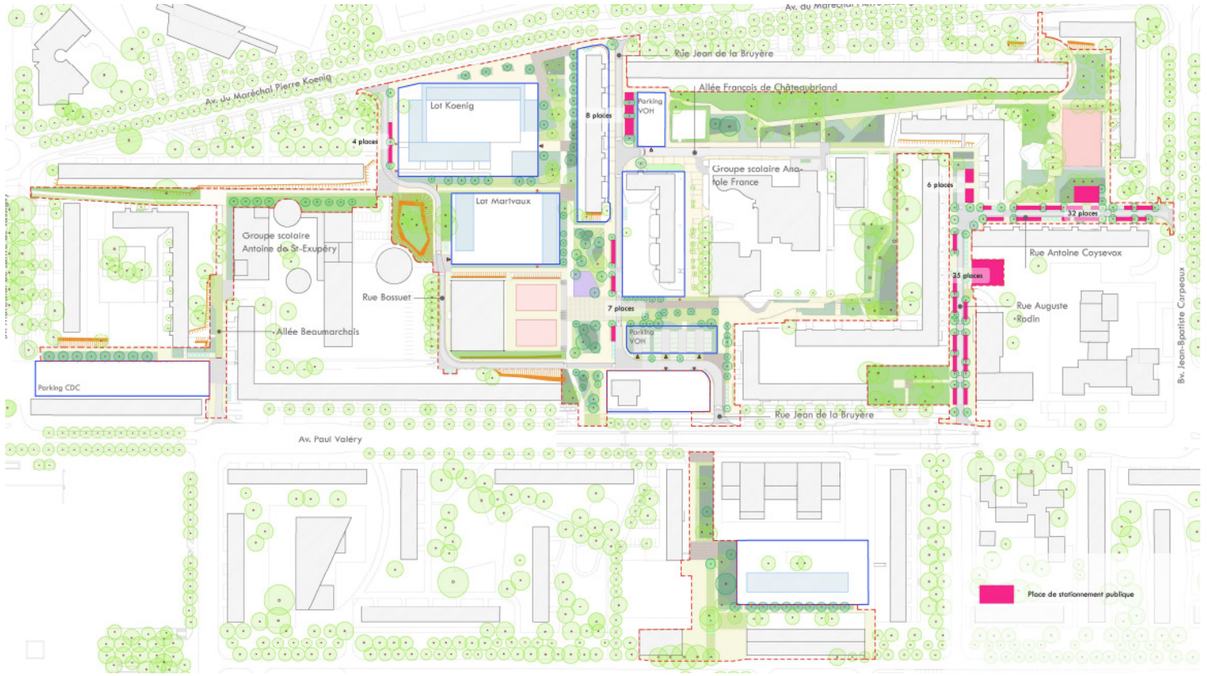
3.4.3. Stationnement

Secteur Paul Valéry

Le stationnement résidentiel est organisé sous la forme de poches, chacune dédiée à un bailleur social, et toutes accessibles depuis ces voies de circulation. Le positionnement de ces poches a été étudié de manière à les rapprocher des halls d'immeuble qu'elles desservent. De plus, cette nouvelle organisation vise à limiter l'impact visuel du stationnement pour les parcours cycles et piétons qui traversent le site.

Les nouvelles places de stationnement publiques seront implantées de **façon longitudinale** le long des voiries, tandis que des poches de stationnement privé seront résidentialisées.

Le stationnement s'intégrera par ailleurs au **caractère paysager du site** en favorisant également **l'infiltration des eaux pluviales** via la mise en place de pavés enherbés semi-perméables. Les nouveaux espaces plantés seront accompagnées d'espaces plantés qui contribuent à les ombrager et à les mettre à distance du reste de l'espace public.



Organisation du stationnement public prévue par le projet sur Paul Valéry, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

92 PLACES DE STATIONNEMENT AU TOTAL APRÈS LE RÉAMÉNAGEMENT DU SECTEUR PAUL VALÉRY

Secteur Watteau

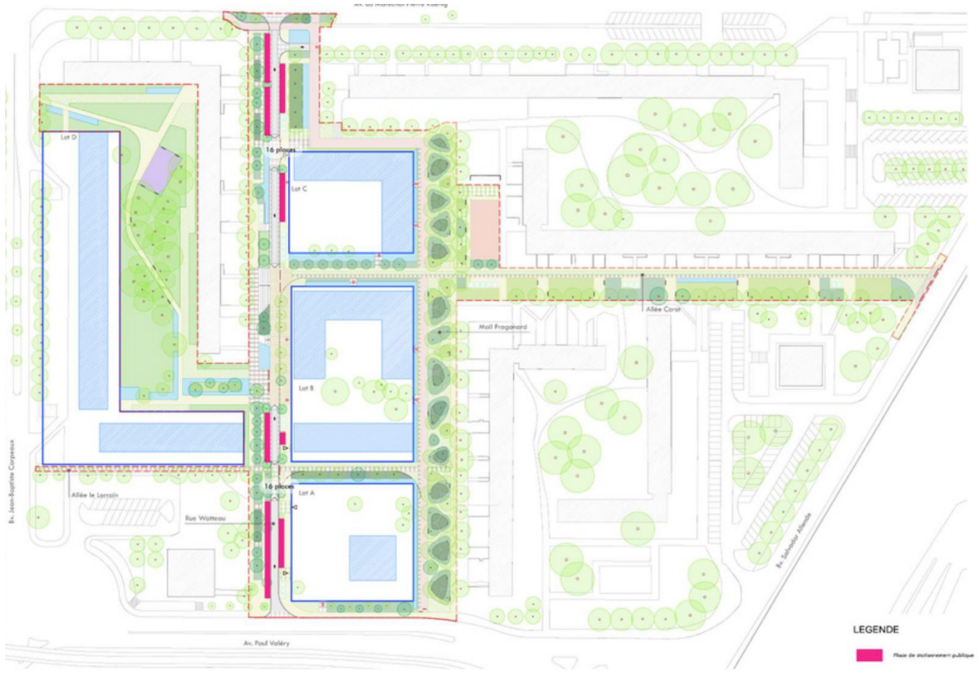
Le projet d'aménagement vise à **simplifier l'organisation du stationnement** du quartier, ainsi que de **limiter son impact visuel sur les parcours piétons et cycles** qui traversent le site.

Premièrement, du fait de la **démolition de 230 logements ne disposant pas de places de stationnements dédiés**, le projet contribue à diminuer la présence de véhicules sur les extérieurs. Les nouveaux logements construits bénéficent quant à eux de places de stationnement dédiés dans les lots. Deuxièmement, la r**ésidentialisation des poches de stationnement sur les fonciers privés** permet d'éviter les déviances d'usages.

Enfin, du **stationnement longitudinal** est prévu de part et d'autre de la rue Watteau. Il n'y a pas de places de stationnement publiques prévues au centre pour la création de la placette. Cela **limite le caractère routier de la rue et l'apaise.**

Une **contre-allée** longe les places de parking qui sont à l'ouest de la rue. Cette contre-allée est bordée par des **massifs arborés.** Un arbre est planté pour 2 places de stationnement en plus de l'espace planté. Les places de stationnement à l'est de la chaussée donnent directement sur le trottoir.

Le traitement paysager et les enjeux d'infiltration des eaux pluviales sont traités de façon analogue au secteur Paul Valéry.



Organisation du stationnement public prévue par le projet sur Watteau, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

32 PLACES DE STATIONNEMENT AU TOTAL LE LONG DE LA RUE WATTEAU APRÈS LE RÉAMÉNAGEMENT DU SECTEUR

3.4.4. Image et propreté du quartier

Secteur Paul Valéry

Il est prévu sur le secteur Paul Valéry une gestion des déchets via un système de bornes majoritairement enterrées compactrices.

Les bornes sont implantées uniquement le long des voies circulées de manière à permettre une collecte facilitée.

Ces bornes sont implantées à moins de 50m des halls d'entrée comme l'impose la réglementation. En concertation avec le SIGIDURS, il est prévu en bornes d'apport volontaires enterrées :

- 12 bornes d'ordures ménagères ;
- 11 bornes de tri sélectif ;
- 3 bornes pour le verre.

En complément, des bornes aériennes sont également prévues :

- 13 bornes d'ordures ménagères ;
- 13 bornes pour le tri sélectif ;
- 3 bornes pour le verre.

Au total, le projet prévoit la création de 25 bornes OM, 24 bornes de tri sélectif et 6 bornes pour le verre.

Secteur Watteau

Comme pour le secteur Paul Valéry, il est prévu dans le secteur Watteau une gestion des déchets via un **système de bornes majoritairement enterrées compactrices**.

Les bornes sont implantées le long de la rue Watteau pour les lots A, B, C. D'autres sont aménagées le long de l'allée Corot. Pour cette allée, non accessible aux véhicules autre que pompier et de collecte des OM, un **dispositif de gestion d'accès à code** (barrière) est prévu depuis la rue Watteau et à la sortie vers le bd. Salvador Allende.

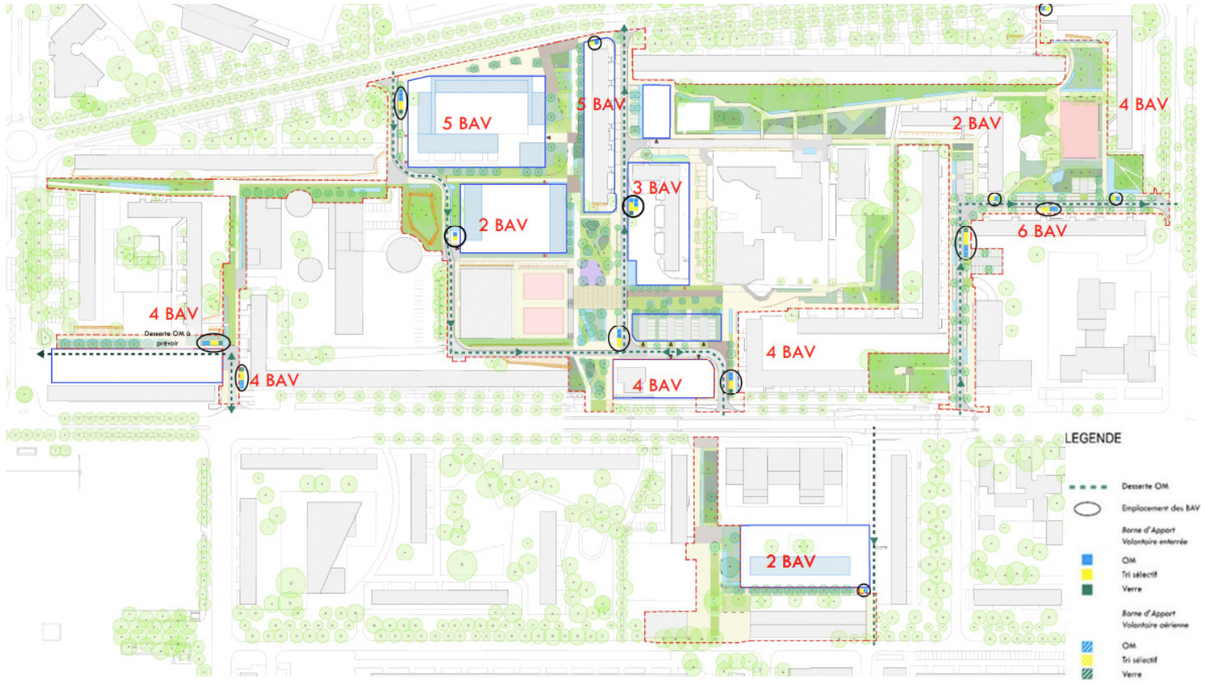
Il est prévu, en bornes d'apport volontaires (BAV) enterrées :

- 10 bornes OM ;
- 9 bornes de Tri Sélectif ;
- 5 bornes pour le verre.

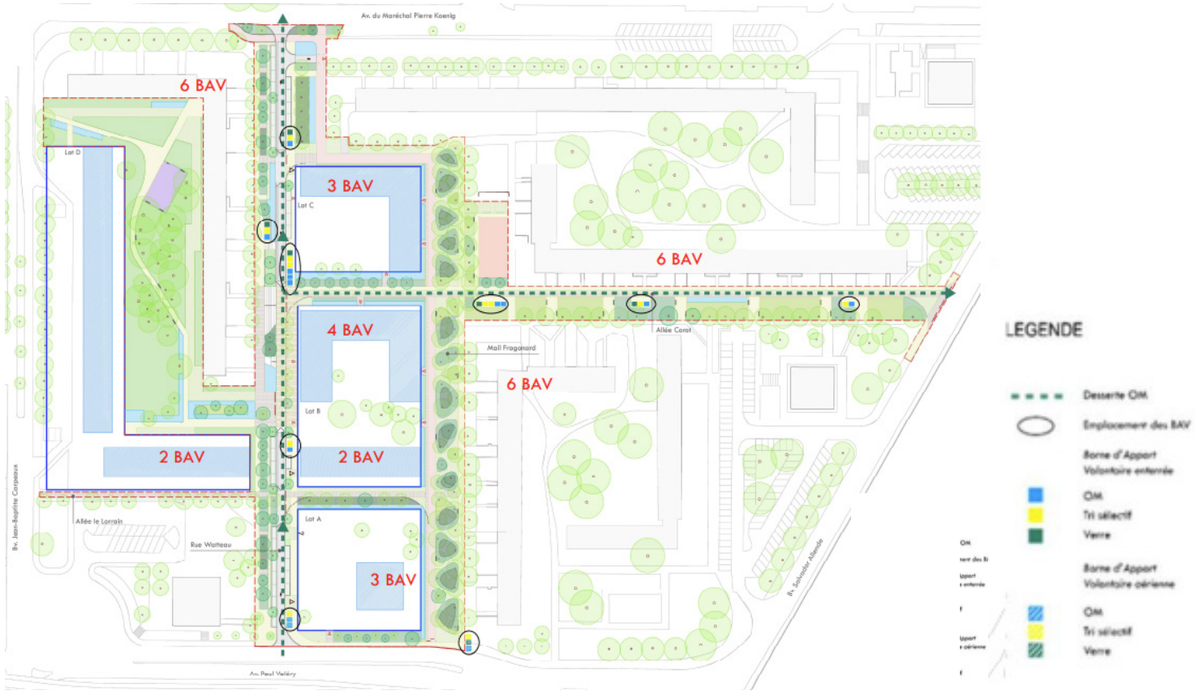
Pour compléter l'offre et se défaire des contraintes de proximité des réseaux, des BAV aériennes sont prévues, notamment au sud de la rue Watteau :

- 2 borne aérienne OM ;
- 1 borne aérienne pour le tri sélectif.

Au total, le projet prévoit la création de 12 bornes OM, 10 bornes de tri sélectif et 5 bornes pour le verre.



Gestion des déchets sur le secteur Paul Valéry, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025



Gestion des déchets sur le secteur Watteau, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

3.4.5. Stratégie paysagère et environnementale

Secteur Paul Valéry

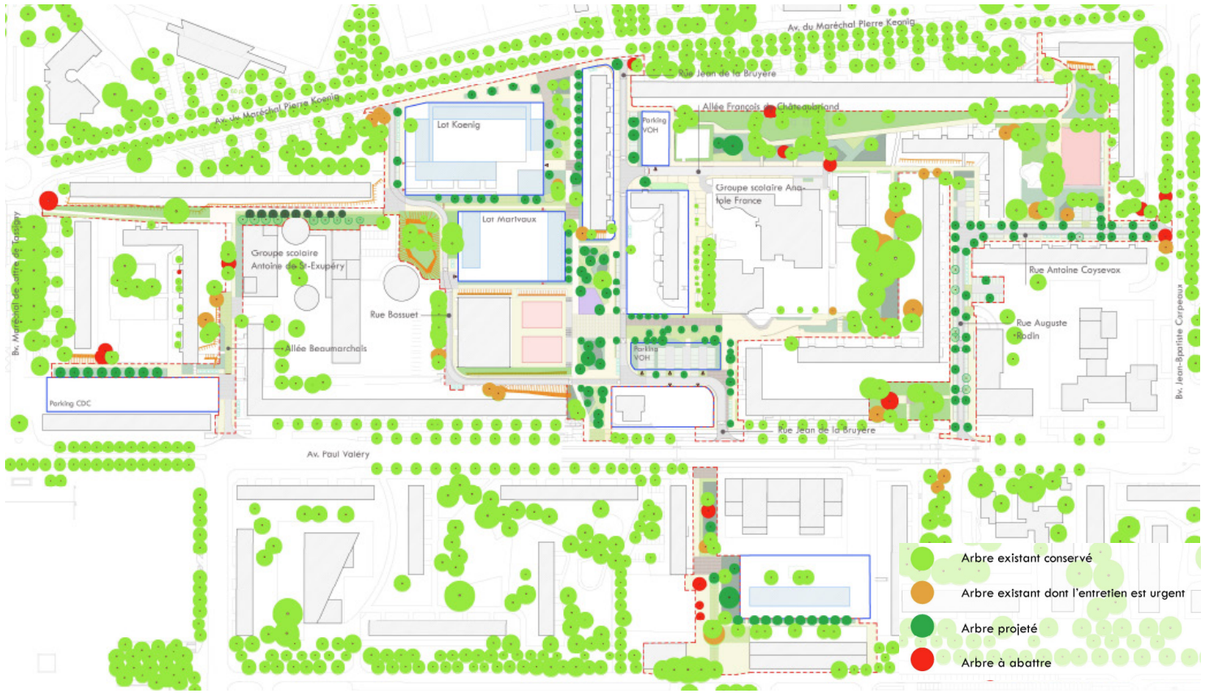
Évolution des plantations

Les aménagements publics proposés prévoient la **valorisation des espaces verts existants et la plantation de nouveaux arbres** afin de compléter les trames existantes qui accompagnent les cheminements. D'importantes surfaces récemment imperméabilisées en cœur d'îlot, notamment au nord et à l'est du groupe scolaire Anatole France, seront **décroûtées** pour retrouver et amplifier les qualités paysagères du quartier et conforter les arbres existants, mis à mal par ces minéralisations. Une protection renforcée des arbres existants est prévue en phase chantier.

Le projet prévoit de planter des arbres d'alignement toutes les 2 à 3 places de stationnement longitudinales afin de conférer à la rue un caractère plus piétonnier aux espaces publics et de revégétaliser le quartier.

En se basant également sur le diagnostic phytosanitaire du secteur Paul Valéry d'octobre 2024, le projet prévoit:

- 177 arbres à planter dont 19 à entretenir et 9 à transplanter ;
- 151 arbres à planter ;
- 12 arbres à abattre.



Plan de l'évolution des plantations sur le secteur Paul Valéry, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

328 ARBRES À L'ÉTAT PROJET CONTRE 189 AUJOURD'HUI (+139)
dans les espaces publics

Secteur Watteau

Évolution des plantations

L'ensemble du projet urbain est conçu de manière à en **préserver le maximum et développer les trames vertes**.

Le quartier Watteau se caractérise par une **densité remarquable d'arbres existants**, rendant difficile son réaménagement sans impacter les sujets. Les axes des cheminements et des voiries sont choisis de manière à **conserver les alignements existants**, en particulier les tilleuls de l'allée Corot et du mail Fragonard, qui sont absolument **déterminants dans l'atmosphère du quartier**.

L'implantation proposée pour les nouvelles opérations de logements, y compris celles des parkings en ouvrage, est réfléchie avec l'objectif de **conserver autant d'arbres existants que possible**. Le projet prévoit également qu'**un arbre soit planté pour 2 places de stationnement,** en plus de l'espace planté.

Par ailleurs, le projet d'aménagement des espaces publics cherche à **compléter la trame existante** via la **désimperméabilisation et la plantation le long des nouveaux espaces publics**, en particulier le long de la voie nord/sud. En se basant également sur le diagnostic phytosanitaire du secteur Watteau d'octobre 2024, le projet prévoit :

- 123 arbres conservés dont 10 à entretenir ;
- 54 arbres à planter ;
- 12 arbres à abattre dont 8 pour le projet.



Plan de l'évolution des plantations sur le secteur Paul Valéry, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

177 ARBRES À L'ÉTAT PROJET CONTRE 135 AUJOURD'HUI (+42)
dans les espaces publics

Secteurs Paul Valéry & Watteau

Palette végétale

Le projet urbain vise à développer la **diversité des strates végétales**, en particulier les végétaux de la **strate arbustive** pour compléter le cortège arboré existant, composé essentiellement d'arbres de beaux développement plantés lors de la réalisation du quartier des Lochères.

En plus de composer un élément essentiel du patrimoine paysager et historique des Lochères, ces nombreux espaces verts existants et projetés s'inscrivent dans les **trames vertes locales** comme **support de biodiversité** (la mise en place de nichoirs vient compléter l'implantation d'oiseaux sur site, notamment des moineaux dont la présence potentielle a été révélée par le diagnostic écologique).

Ils participent aussi à la **réduction de la pollution de l'air, des nuisances sonores** et sont un atout essentiel de **lutte contre le changement climatique** grâce à leur **contribution au confort thermique** des habitants.

Ils constituent une opportunité pour la **résilience du quartier**, ces grands espaces verts pouvant également devenir support du développement d'une agriculture urbaine, porteuses d'énergies renouvelables, d'économies solidaires et de partage.

Le traitement des clôtures et limites entre espaces publics et privés vise à doubler ces derniers par des haies arbustives diversifiées, également favorables au **passage de la petite faune** grâce à des passages à faune ou l'espacement suffisant des barraudages.

A l'échelle des secteurs Paul Valéry et Watteau, une palette végétale est mise en place pour le traitement des nouveaux espaces publics végétalisés. Elle prévoit **1/3 de plantes d'origine du bassin parisien, 1/3 de plantes originaires du bassin méditerranéen pour une meilleure adaptation au changement climatique et enfin 1/3 de plantes d'origine horticole, répartie selon 3 strates : arborée, arbustive et herbacée.**

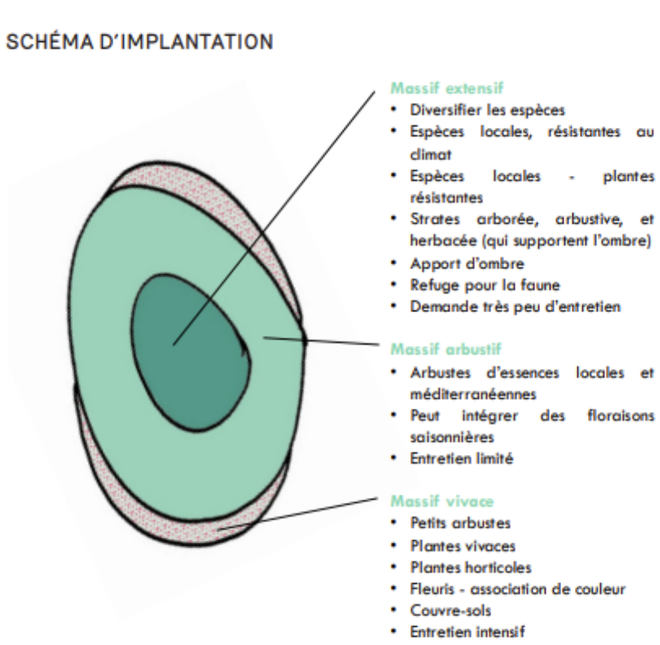
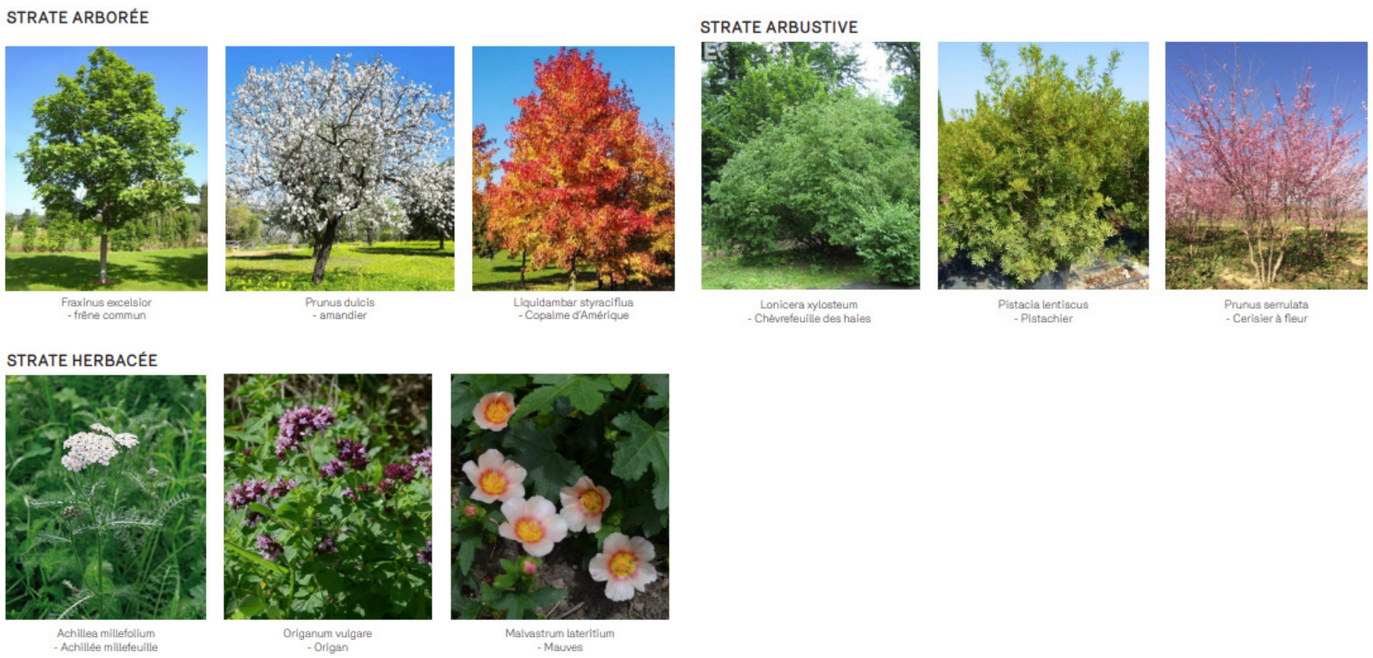


Schéma d'implantation des strates végétales prévues par le projet urbain, Permis d'aménager, ABC, 2025



Palette végétale envisagée pour le secteur Paul Valéry, Permis d'aménager, ABC, 2025

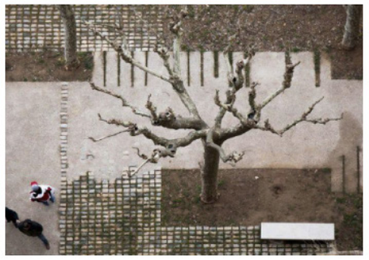
Secteur Paul Valéry

Gestion des eaux pluviales

Si les surfaces entièrement perméables progressent modérément (de 37% à 47%), **l'évolution la plus significative concerne la réduction drastique des revêtements imperméables**, qui chutent de 63% à 45%. Cette diminution de 29% en valeur absolue est rendue possible par **l'introduction de revêtements semi-perméables**, inexistants dans l'avant-projet et représentant désormais 8% des surfaces, soit plus de 4100 m². Ces matériaux déployés notamment sur les espaces de stationnement (1853 m²) sous forme de pavés enherbés ou à joints perméables, permettent d'améliorer significativement la gestion des eaux pluviales à la parcelle tout en préservant la fonctionnalité des espaces.

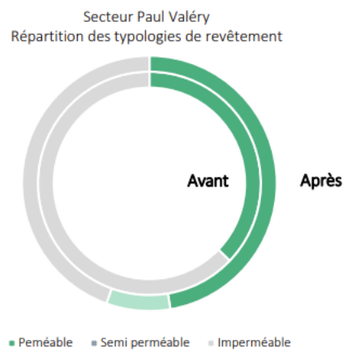
Finalement, le projet Paul Valéry atteint un **coefficient de perméabilité global de 55%** (surfaces perméables et semi-perméables confondues), contre 37% initialement, soit un gain de 27 points comme indiqué dans le bilan. Cette répartition plus équilibrée des types de revêtements traduit une approche de désimperméabilisation progressive et adaptée aux contraintes du site, conciliant durabilité environnementale, confort d'usage et qualité paysagère.






Exemple de revêtements adaptés au projet urbain sur le secteur Paul Valéry, Permis d'aménager, ABC, 2025

PAUL VALERY	Perméable	Semi perméable	Imperméable			
			Cheminement piéton + city stade	Chaussée + trottoir		
	23 358	0	26 452	12 993		
TOTAL Avant-projet	37%	0%	63%			
	Perméable	Semi perméable	Trottoir	Chaussée	Parking	Espace public reconvertit en espace bâtit ou résidentialisé
m²	24 008,51	4 119,69	15 184,78	5 525,92	1 852,97	12 111,13
TOTAL Après projet	47%	8%	45%			
BILAN	10%	8%	-18%			



Bilan des désimperméabilisations sur le secteur Paul Valéry, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

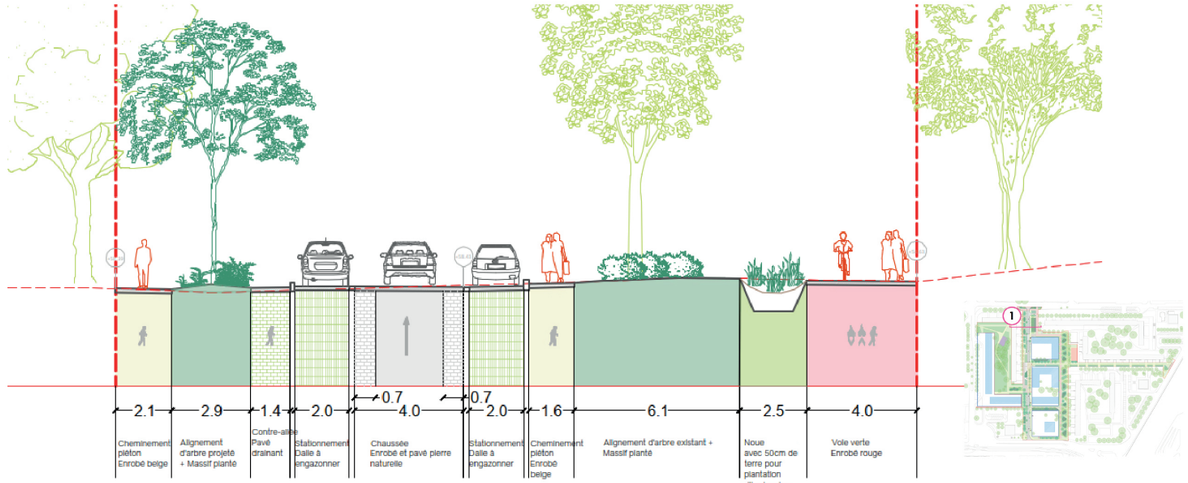
Secteur Watteau

Gestion des eaux pluviales

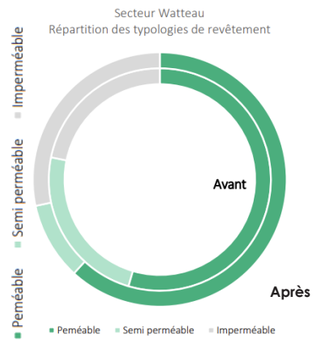
Le réaménagement des espaces publics, permet d'**augmenter de 7% la présence de sols désimperméabilisés** et végétalisés, ce malgré l'implantation d'ouvrages techniques et de la densification des circulations.

Cependant, les cheminements piétons, auparavant traités en matériaux semi perméables, sont requalifiés en enrobé ou béton désactivé pour gagner en durabilité et en accessibilité. A noter que la création d'une nouvelle voie carrossable (rue Watteau) traversante nord-sud contribue à l'augmentation des revêtements imperméables au détriment de revêtements semi-perméables et végétalisés existants.
Le projet ambitionne toutefois, de diversifier au maximum les revêtements de sol en favorisant des **matériaux poreux,** robustes, notamment sur les places de stationnement. En effet, le projet propose d'employer des **pavés enherbés pour toutes les nouvelles places de stationnement**. En plus de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le quartier, ce dispositif permettra une meilleure intégration des surfaces de stationnement au paysage environnant.

Autant que possible, les **nouvelles places de stationnement seront accompagnées d'espaces plantés** qui contribuent à les **ombrager et à les mettre à distance** du reste de l'espace public.



Coupe de principe sur les revêtements et les ouvrages de gestion des eaux pluviales sur le secteur Watteau, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025



Bilan des désimperméabilisations sur le secteur Watteau, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

Secteur Paul Valéry

Trame noire

La stratégie d'éclairage prévue par le projet influence directement les consommations énergétiques du quartier, le niveau d'entretien nécessaire, le sentiment de sécurité des habitants la nuit et l'impact sur la pollution lumineuse et la biodiversité.

Le plan d'implantation de l'éclairage sur le secteur Paul Valéry prévoit de **répondre aux spécificités d'un espace majoritairement piéton** en conciliant confort d'usage, sécurité et sobriété lumineuse. L'éclairage des cheminements est assuré par un **éclairage piéton** avec du **mobilier de faible hauteur, à diffusion maîtrisée**, permettant de **sécuriser les déplacements nocturnes tout en limitant les nuisances lumineuses**.

Les places et placettes bénéficient quant à elles d'un **éclairage mixte**, plus généreux et chaleureux, favorisant les **usages en soirée** en créant une ambiance accueillante. Les croisements stratégiques sont éclairés par des mâts d'éclairage de grande hauteur afin d'élargir les zones couvertes avec un éclairage homogène.

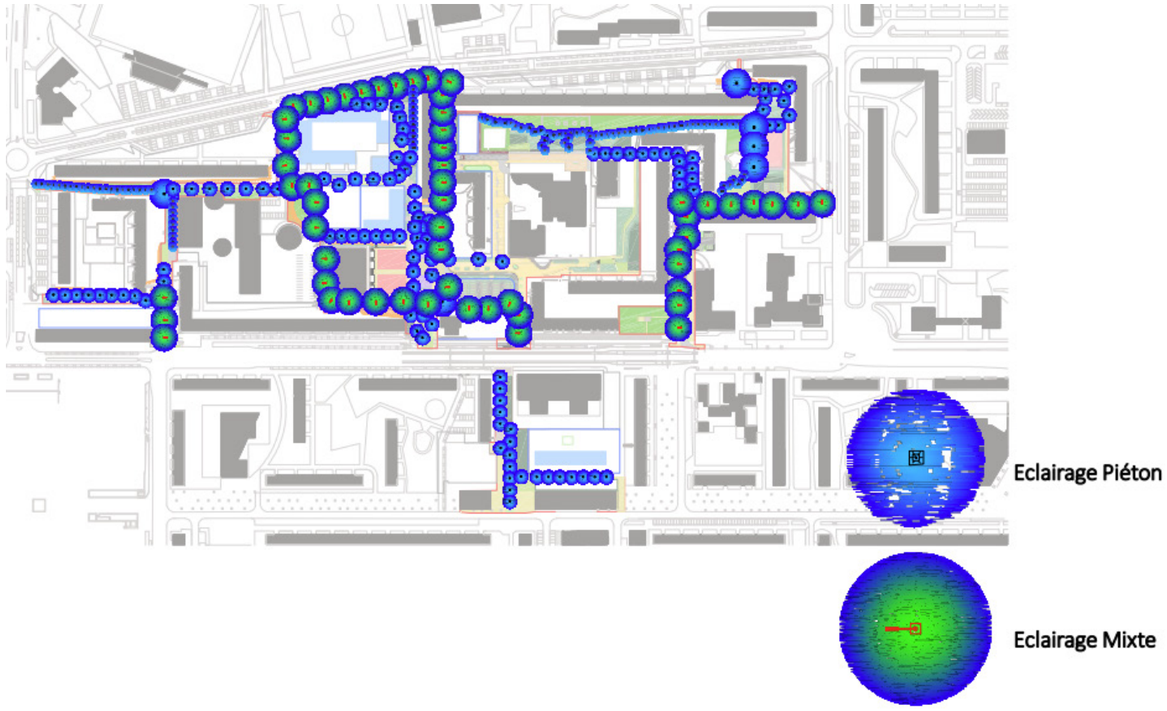
Le choix des équipements prend en compte **l'intégration paysagère, l'efficacité énergétique (technologie LED), et la réduction des halos intrusifs**, dans une logique de cadre de vie apaisé et sécurisé.

Secteur Watteau

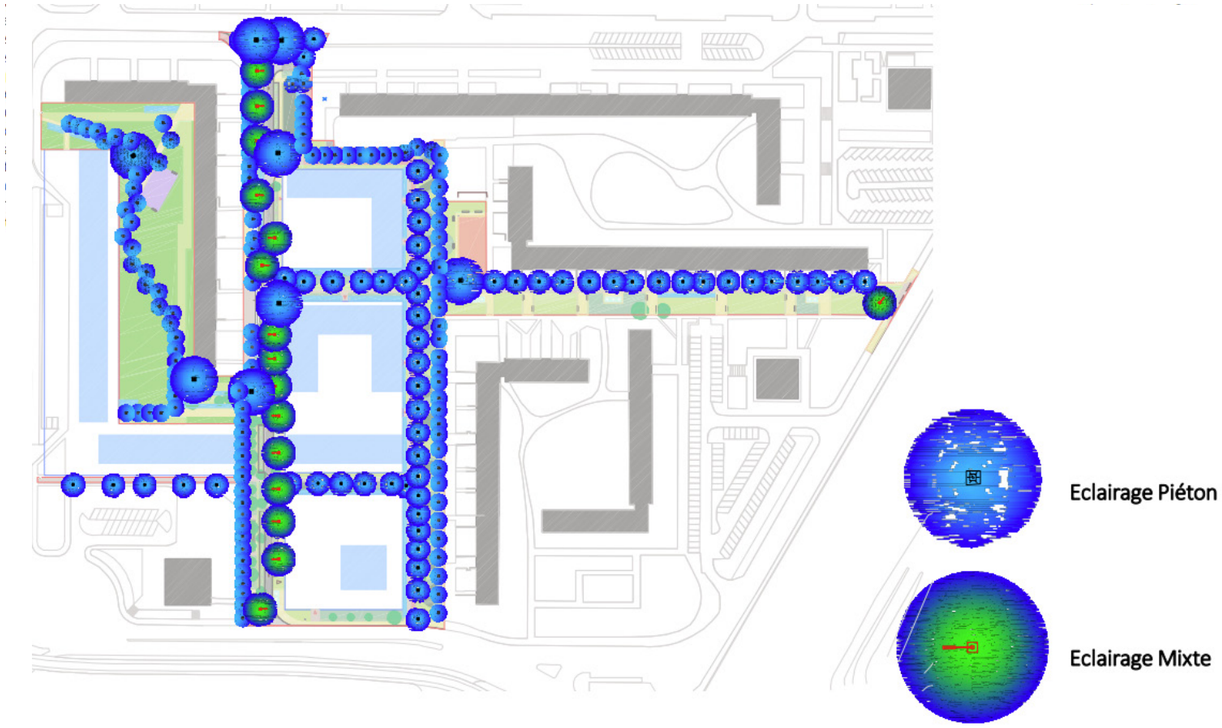
Trame noire

Le plan d'éclairage du secteur Watteau vise à **structurer l'éclairage public** autour des deux futurs axes nord-sud que formeront le mail Fragonard et la rue Watteau, tout en répondant aux besoins de sécurité, de confort et de respect de l'environnement nocturne.

Le mail Fragonard, dédié aux mobilités douces et fortement végétalisé, bénéficiera d'un **éclairage doux et directionnel**, spécifiquement sélectionné pour **limiter les nuisances lumineuses et préserver la biodiversité**, notamment la faune nocturne. Ce traitement lumineux favorisera une **ambiance apaisée et sécurisée** pour les usagers sans altérer l'environnement naturel. En parallèle, la rue Watteau, destinée à la circulation automobile, sera équipée de mâts à double crosse permettant un **éclairage différencié de la chaussée et du trottoir.** Cette configuration permet **d'optimiser la répartition de la lumière tout en limitant le nombre de points lumineux**, réduisant ainsi l'impact visuel et énergétique de l'installation. L'ensemble du dispositif vise à renforcer l'attractivité du quartier en améliorant le confort des cheminements piétons, tout en garantissant un éclairage fonctionnel et respectueux des usages et du cadre de vie.



Stratégie d'éclairage sur le secteur Paul Valéry, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025



Stratégie d'éclairage sur le secteur Watteau, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

Secteur Paul Valéry

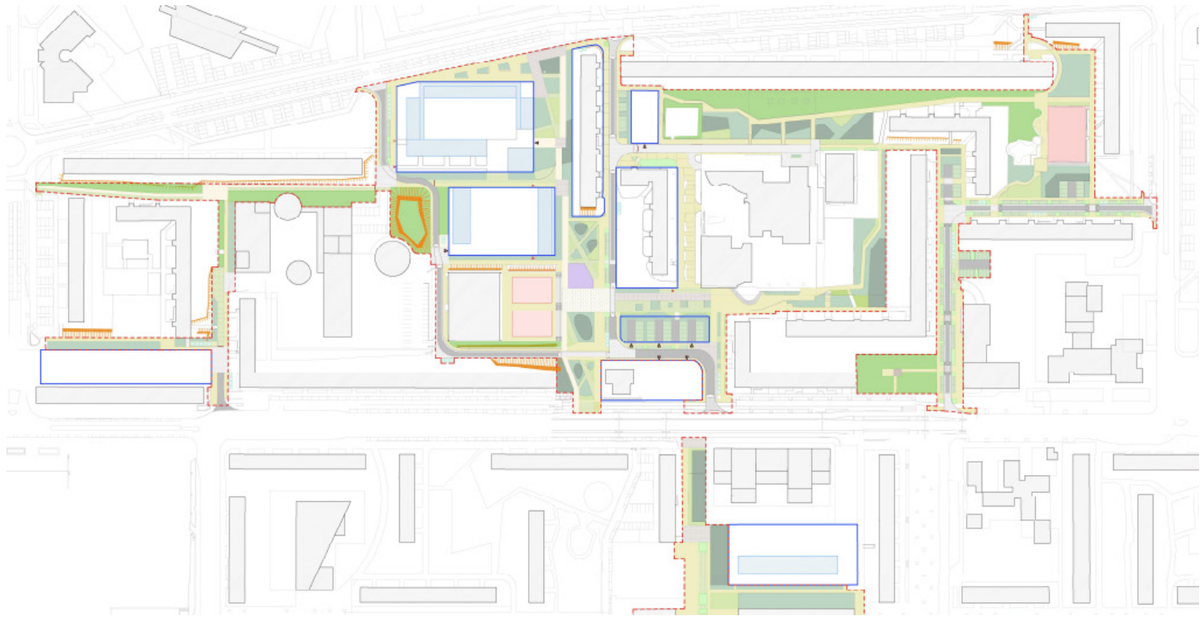
Confort thermique

La dégradation du confort thermique en journée est traité par la mise en **place de points d'eau, d'ombrage et la végétalisation qui seront apportés par le projet.**

Le projet développe **une approche bioclimatique** dans le but d'anticiper les potentiels risques d'inconfort thermique et aéraulique. A noter, est présenté ici la démarche bioclimatique ayant guidée la conception du projet, les impacts du projet sur le confort sont quant à eux déclinés dans la partie - Incidences et Mesures -.

La nuit, le **phénomène d'îlot de chaleur urbain** est essentiellement dépendant de la densité, de la morphologie urbaine et de la présence de surfaces minérales et sombres au sol ou en façades. Or, le projet ne prévoit **pas de densifier le quartier** mais de **densifier la végétation existante et de désimperméabiliser de nombreux espaces**. De plus, les revêtements au sol prévus pour les espaces de circulation, à l'exception des chaussées circulées en voiture maintenues en enrobé, sont de **couleurs claires ou en semi-végétalisé**. On retrouve ainsi des dalles en calcaires, de l'enrobé couleur ocre, des pavés enherbés et des pavés clairs sur les cheminements piétons. Les places de stationnement sont en dalles semi-engazonnées.

A l'échelle du bâtiment, la stratégie envisagée cherche également à améliorer le confort thermique des usagers pour les nouvelles constructions et lors des rénovations via le **bon dimensionnement des ouvertures** et la mise en place **d'occultations extérieures**. En façades, les matériaux ne seront ni trop claires pour éviter l'éblouissement des usagers, ni trop sombres pour éviter l'absorption de la chaleur.



Plan des revêtements prévus sur le quartier Paul Valéry, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

Secteur Watteau

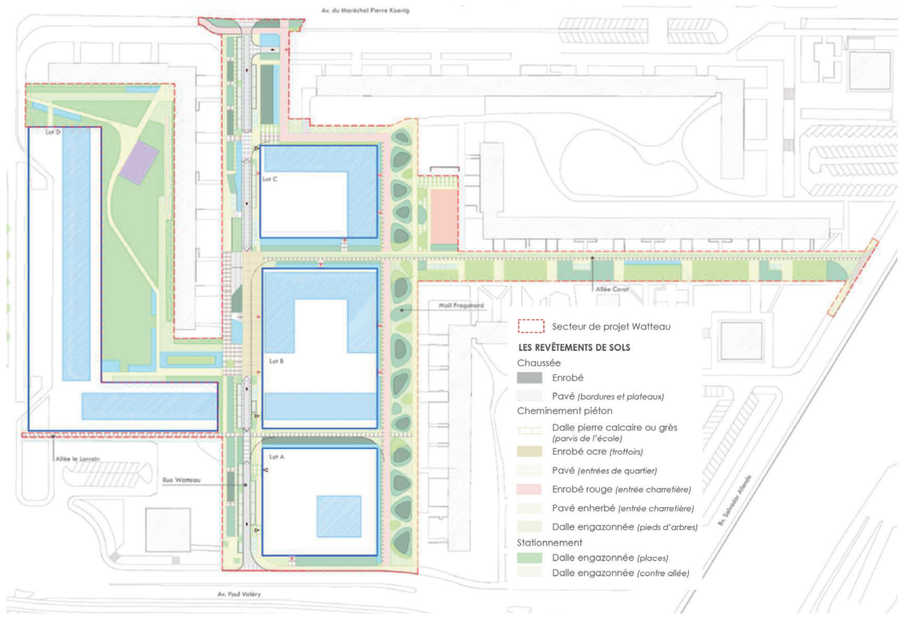
Confort thermique

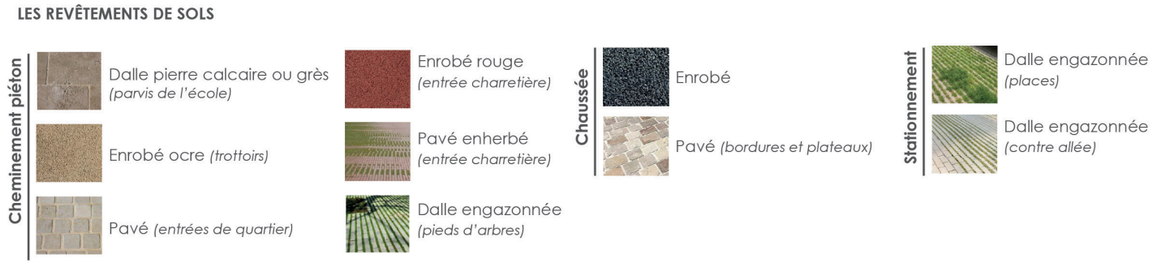
Le projet cherche à **maintenir les grandes surfaces végétalisées existantes**, de même qu'à **conserver au maximum la végétation**. Cette dernière sera **densifiée** par le projet et contribuera à réduire le stress thermique des usagers sans aggraver l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les espaces publics doivent répondre aux enjeux bioclimatiques, mais aussi aux enjeux de bien-être et de santé. Ainsi, le projet développe **une approche bioclimatique** dans le but d'anticiper les potentiels risques d'inconfort thermique et aéraulique.

A l'image du traitement des espaces publics sur le secteur Paul Valéry, les espaces publics de Watteau bénéficieront d'un **traitement de sol différencié selon les usages prévus**. Ainsi la majorité des revêtements seront de couleurs claires ou seront semi-végétalisé ; à l'exception des voiries circulées par les voitures. Cela contribuera alors à limiter l'échauffement des surfaces dévolues aux piétons et modes actifs.

De plus, le projet vise l'**amélioration des qualités d'habiter**. Ainsi, une partie des bâtiments seront réhabilités thermiquement et énergétiquement pour favoriser le confort de vie dans le logement tout en faisant baisser les charges énergétiques. Un **niveau BBC rénovation** est attendu avec un gain minimum de 40% de la consommation énergétique. Les nouveaux logements devront atteindre un **niveau de performance de type passif**.
Outre le confort thermique, le projet prend en compte le **confort sonore** dans le quartier et dans les logements, notamment ceux à proximité de la RD125.





Palettes des revêtements prévus sur le quartier Watteau, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

Secteur Paul Valéry & Watteau

Approche bas carbone

Les nouvelles constructions favorisent la mise en œuvre de **matériaux biosourcés** qui stockent le carbone sur leur durée de vie tels que le bois, le chanvre, le lin ou la paille. Les **matériaux géo-sourcés** ont également un faible impact carbone et leur utilisation sera étudiée pour les nouvelles constructions.

Les démolitions prévues sur les secteurs Paul Valéry et Watteau constituent un **potentiel de réemploi intéressant**. Dans le secteur Paul Valéry, les façades des bâtiments ont été identifiées comme un **gisement important de matériaux** (structure en béton, ferronnerie, menuiseries, etc.). **Le réemploi de la pierre**, présente sur certains bâtiments prévus à la démolition comme les bâtiments de la Rochefoucauld et Rousseau, constitue également un gisement de matériaux intéressant permettant de limiter l'impact carbone des nouvelles constructions.

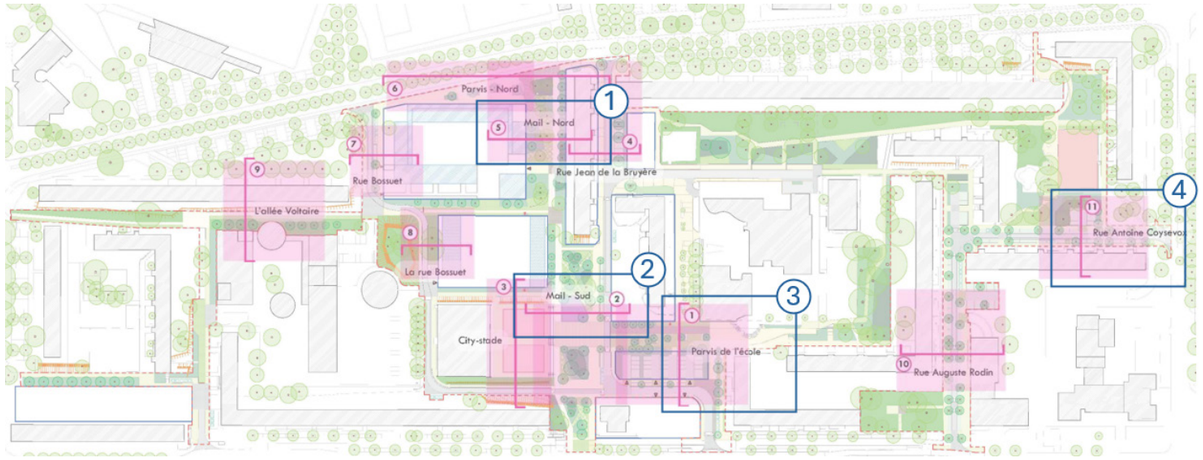
Le projet favorisera le recours aux **énergies renouvelables** et plusieurs leviers sont envisagés :

- Le raccordement au **réseau de chaleur urbain** de Sarcelles dont l'énergie provient à 73% de la valorisation énergétique des déchets ;
- L'exploitation de **l'énergie solaire** selon l'orientation des bâtiments et l'exposition des toitures ;
- L'exploitation du **potentiel géothermique**, identifié comme fort à très fort à Sarcelles, même si aucune installation de géothermie du surface n'est identifiée dans les communes limitrophes.

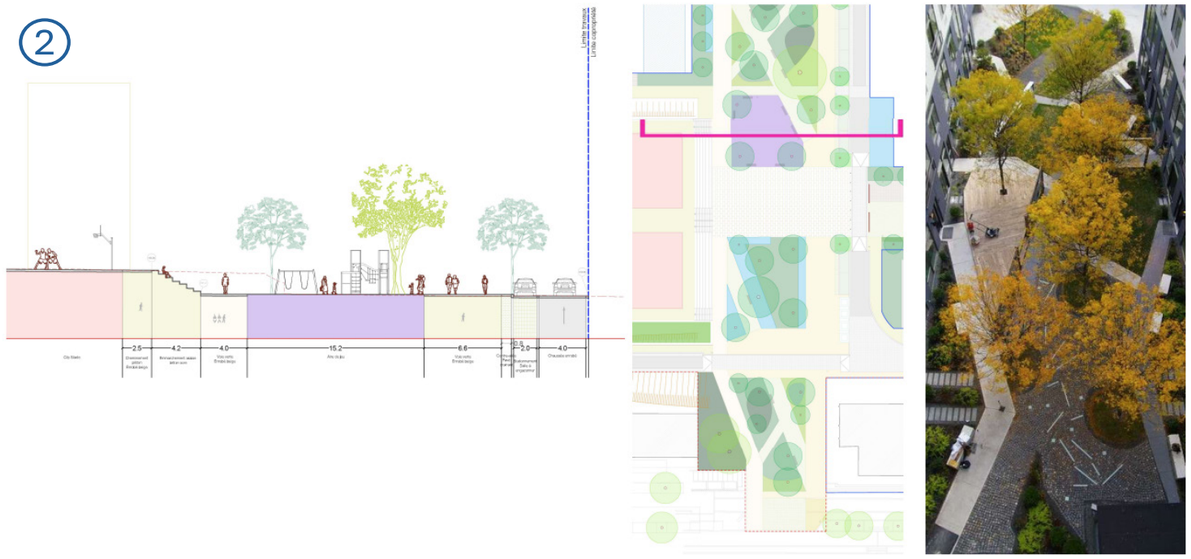
La stratégie de réduction des consommations énergétiques des bâtiments rénovés ou neufs prévoit de limiter la perméabilité à l'air des parois des bâtiments, de limiter les déperditions thermiques des parois grâce à une isolation renforcée et des menuiseries extérieures plus performantes, de minimiser les surfaces vitrées au Nord tout en favorisant les apports passifs côté Sud en veillant à combiner protections solaires et baies vitrées.

3.4.6. Coupes et ambiances du projet

Secteur Paul Valéry



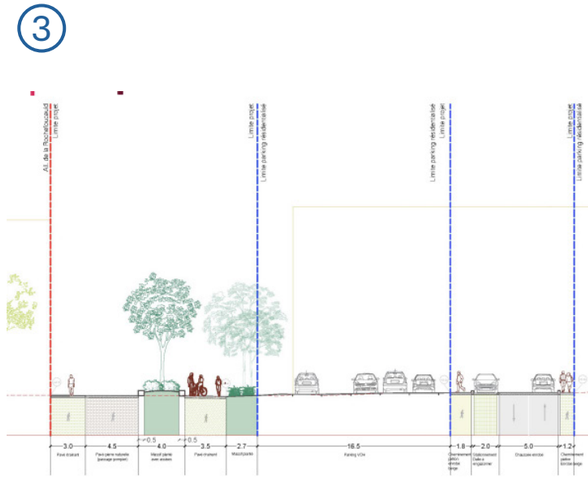
Localisations de coupes paysagères sur les zones de projet du secteur Paul Valéry, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025



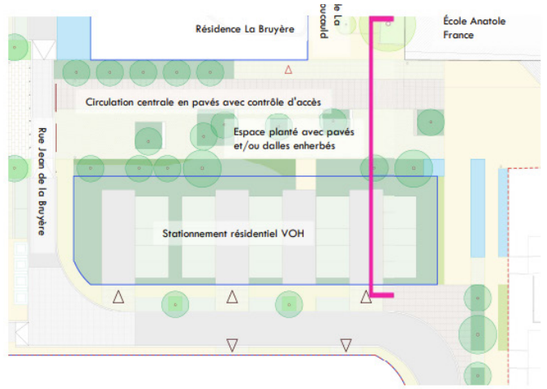
Coupe sur la mail piéton nord/sud, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025



Coupe sur la mail piéton nord/sud, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

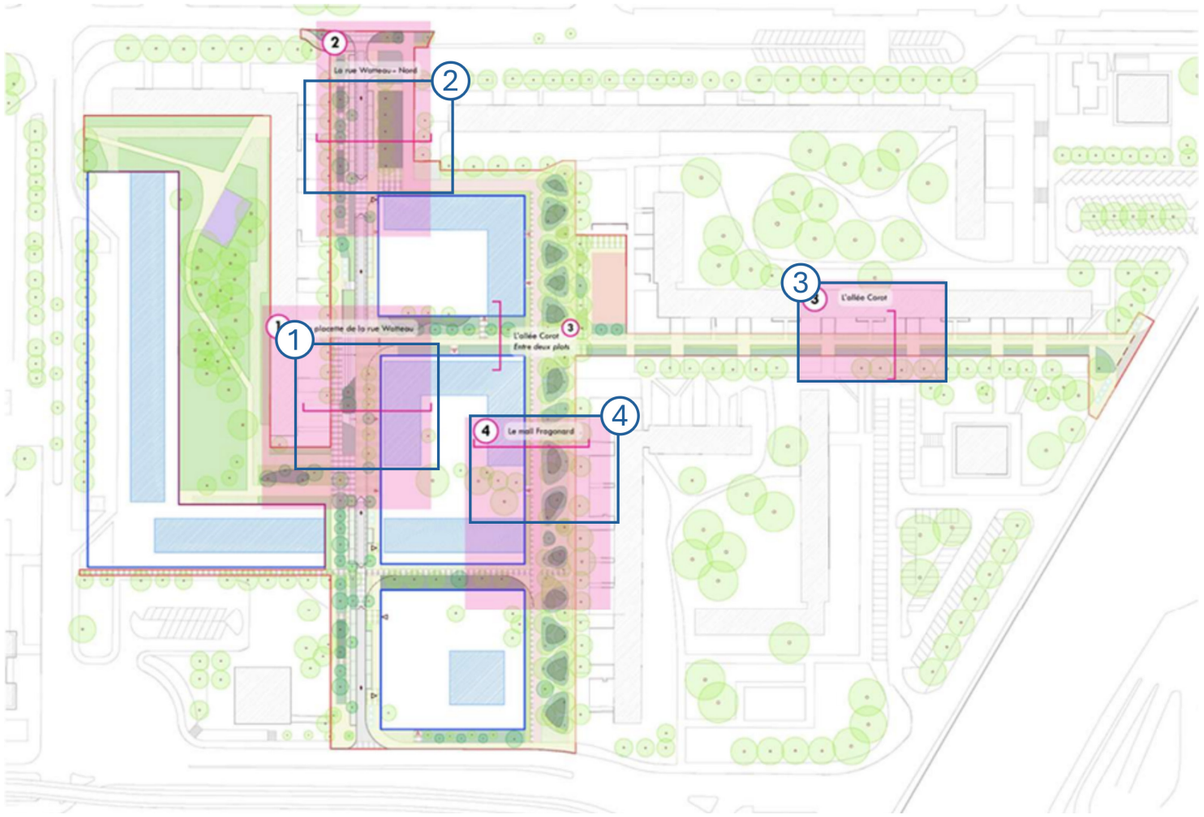


L'aménagement permet ici de créer un lien entre le Mail planté Nord-Sud et l'entrée de l'école au nord

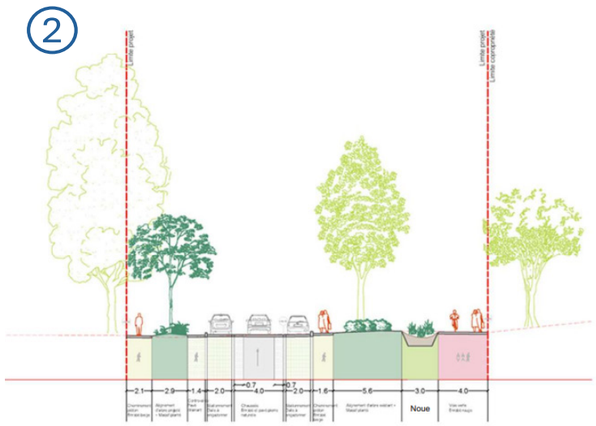


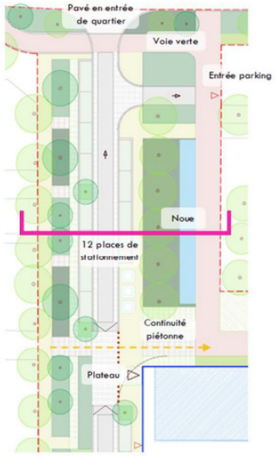
Coupe sur le parvis de l'école Anatole France, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

Secteur Watteau



Localisations de coupes paysagères sur les zones de projet du secteur Watteau, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

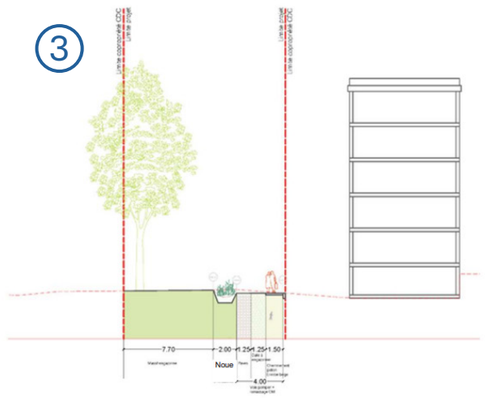


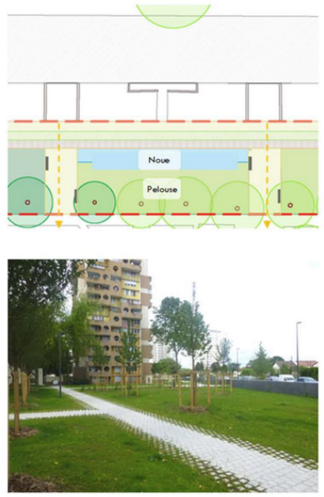


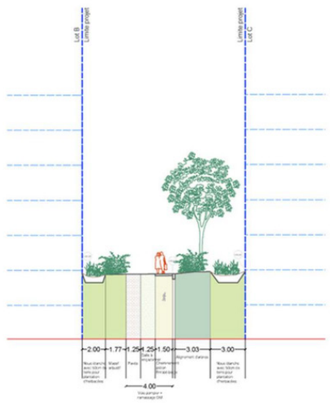




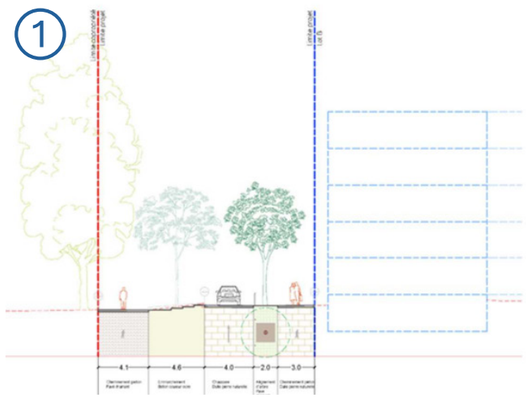
Coupe sur la rue Watteau - Section Nord, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

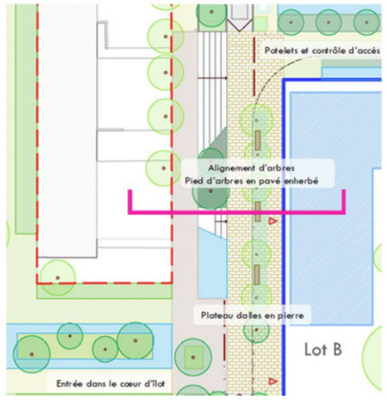






Coupe sur l'allée Corot, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025









Coupe sur la rue Watteau - la Placette, Notice AVP, DNA Consult et AME, 2025

PARTIE 4

INCIDENCES DU PROJET ET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L' ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC ASSOCIÉES

L'objet de cette phase d'analyse est **d'identifier et évaluer** - dans la mesure du possible - les effets positifs et négatifs, directs, indirects, temporaires et permanents du projet à court, moyen et long terme, ainsi qu'aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.

QU'EST CE QUE LA SÉQUENCE ERC ?

La séquence **Éviter, Réduire et Compenser** (ERC) vise à proposer, suite à l'analyse des impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine, **des mesures permettant de pallier à ces effets négatifs.** Ce sont les mesures «éviter, réduire et compensen». Certaines mesures, dites d'accompagnement, ont pour objet l'amélioration en continue du projet sans forcément qu'elles viennent pallier à des impacts. Aussi elles ne supposent pas d'obligation de résultat au contraire des mesures ERC. A noter, **l'ensemble de ces mesures doivent faire l'objet d'un suivi** pour vérifier leur pertinence et efficacité. A ce titre, des fiches mesures sont produites dans le cadre de la présente étude d'impact qui permettent de lister les moyens de suivi, les acteurs concernées et les coûts de mise en œuvre de la mesure.

Les mesures identifiées pour le projet de ZAC ITDT et la modification du PLU sont déclinées dans le tableau suivant. Le lecteur est invité à se reporter à la partie correspondante dans l'étude d'impacts pour plus de détails et pour avoir accès aux fiches mesures.

L'analyse des effets du projet est ici abordée **thématique par thématique et de façon ordonnée**. Cette organisation permet de respecter la séquence ERC en établissant des mesures dont l'objectif est tout d'abord d'éviter les atteintes à l'environnement et la santé, puis de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, en dernier lieu, de compenser les effets négatifs résiduels qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

La numération des mesures s'appuie sur une méthodologie en trois catégories :

- Catégorie « 1 » : Mesure géographique (concernant une zone ou un espace à préserver, déplacer, etc) ;
- Catégorie « 2 » : Mesure technique (faisant appel à une mise en œuvre technique) ;
- Catégorie « 3 » : Mesure temporelle (concernant les temps de mise en œuvre et durée des chantier ou projet).

4.1. LES EFFETS NÉGATIFS ET POSITIFS, DIRECTS ET INDIRECTS, TEMPORAIRES ET PERMANENTS, À COURTS, MOYEN ET LONG TERME

Les impacts agissent différemment selon qu'ils se produisent à court, moyen ou long terme, ponctuellement ou sur une grande étendue, directement ou indirectement, temporairement ou en permanence ou s'ils sont cumulés avec les impacts d'autres projets connus. L'analyse thématique des incidences du projet s'est donc faite à deux niveaux :

- Les **effets temporaires en période de chantier** ;
- Les **effets permanents liés à l'emprise physique du projet et à ceux résultant des aménagements induits** par ce dernier en phase d'exploitation.

Il s'agit ensuite de déterminer l'ensemble des modifications qualitatives et fonctionnelles sur l'environnement, qu'elles soient positives ou négatives, directes ou indirectes engendrées par un projet. On distingue :

- **Les effets directs** : impacts immédiats du projet, c'est-à-dire sans intermédiaire entre le projet et l'effet. Ces effets ne sont pas limités à la seule emprise du projet mais peuvent avoir lieu à une certaine distance dans l'espace, selon l'aire d'incidence de chaque thématique.
  Exemples : la modification de l'ambiance paysagère, l'augmentation du risque inondation par effet de barrage de l'infrastructure.
- **Les effets indirects** : impacts résultant d'une relation de cause à effet, pouvant avoir pour origine le projet ou l'un de ses impacts directs.
  Exemple : l'augmentation de fréquentation sur les routes adjacentes au projet.

Les effets positifs et négatifs du projet sont évalués qualitativement à l'aide de plusieurs niveaux, appréciés « à dire d'expert » : faible, modéré, fort. En cas d'incertitude sur l'importance du niveau d'ampleur de l'impact négatif, le principe de précaution est appliqué en optant pour le niveau le plus notable. Le projet peut également ne pas avoir d'effet particulier sur une thématique, dans ce cas, son effet sera considéré comme neutre.

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
CONTEXTE PHYSIQUE							
TOPOGRAPHIE	Phase chantier Le projet prévoit de façon limitée des mouvements de terres (déblais/remblais engendrés par les terrassements, réalisation des cheminements, voiries et ouvrages de gestion des eaux pluviales, stationnement privé ou semi-enterré, fondations des bâtiments), puisqu'il est pensé pour s'appuyer au maximum sur la topographie existante du site. Seuls quelques ajustements ponctuels seront réalisés afin de mener à bien la gestion intégrée des eaux pluviales.	Nul	Neutre				Négligeable
	Phase exploitation Le projet n'a pas d'incidence sur le relief général du secteur. Localement, des modifications ponctuelles de la topographie seront réalisées de manière à assurer la jonction entre les lots et l'espace public (reprofilage de certaines voiries, ...) et sur les espaces publics pour assurer l'écoulement gravitaire des eaux pluviales.	Nul	Neutre				Négligeable
TERRES, SOLS ET SOUS-SOLS	Phase chantier Bien que les infrastructures se limitent aux espaces préalablement artificialisés, les travaux d'aménagement et de construction prévus par le projet engendrent des mouvements de terre (environ 23 500 m^3 pour le secteur Watteau et environ 24 500 m^3 pour le secteur Paul Valéry). Cela entraînera un trafic spécifique et le stockage prolongé de certains déblais/remblais pouvant créer un tassement des sols et donc accentuer les phénomènes de ruissellement.	Modéré	Forte - négative - Temporaire	ME1 - Prévention et lutte contre les pollutions accidentelles en phase chantier - mesures préventives	MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thèmes risques et nuisances, gestion des déchets, conditions de travail, gestion de l'eau MR2 - Valorisation des déchets de chantier et incitation à la valorisation MR3 - Prévention et lutte contre les pollutions accidentelles en phase chantier - mesures curatives	MA4 - Réalisation d'études de caractérisation de la qualité des sols, terres et eaux et mise en place de dispositions spécifiques	Négligeable
	Phase exploitation Les projets, à l'échelle du NPNRU des Lochères visent l'amélioration de la qualité des sols, de leur capacité d'infiltration, tout en conjuguant avec les besoins de désenclavement et de résidentialisation. Le travail engagé sur les espaces publics démontre une transformation significative en matière de perméabilité des sols : un gain global de 19% de surfaces perméables et une baisse de 13% des surfaces imperméables.	Modéré	Forte - positive - permanente		MR16 - Désimperméabilisation et végétalisation des espaces extérieurs MR24 - Mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales	MA7 - Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques	Négligeable

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
EAUX SOUTERRAINES, SUPERFICIELLES ET EAU POTABLE	Phase chantier La mise en place du chantier impactera temporairement l'écoulement des eaux, leur infiltration et leur qualité. De plus, le chantier sera consommateur d'eau.	Fort	Forte - négative - Temporaire	ME1 - Prévention et lutte contre les pollutions accidentelles en phase chantier - mesures préventives	MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thèmes risques et nuisances, gestion des déchets, conditions de travail, gestion de l'eau MR4 - Mise en place d'un dispositif d'assainissement provisoire MR3 - Prévention et lutte contre les pollutions accidentelles en phase chantier - mesures curatives	MA4 - Réalisation d'études de caractérisation de la qualité des sols, terres et eaux et mise en place de dispositions spécifiques	Négligeable
	Phase exploitation - Les projets ne modifient aucun milieu aquatique de surface du fait de l'absence de milieu en eau sur le NPNRU des Lochères. Aussi le projet n'aura pas d'impact sur une quelconque zone humide, puisqu'aucune n'est recensée. Au Contraire, la création de noues dans le cadre du réaménagement des espaces publics Paul Valéry et Watteau permettra de recréer des espaces en eau favorable à la biodiversité locale. - La réalisation du projet aura globalement une incidence positive sur l'écoulement des eaux pluviales et leur assainissement en raison de la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales (dispositifs de stockage-infiltration). - La réalisation de sous-sols sur les lots B et C du secteur Watteau, et du lot Koenig (secteur Paul Valéry) mais également la création de nouveaux équipements (interventions lourdes) aura potentiellement un impact sur la nappe. - Compte tenu de la capacité nominale de la station d'épuration et de sa charge moyenne actuelle, cette dernière sera en capacité de traiter les eaux usées issues du projet, en raison de l'augmentation modérée de du nombre de logement. L'impact est également limité pour les consommation d'eau.	Fort	Faible - positive / négative - permanente		MR24 - Mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales MR16 - Désimperméabilisation et végétalisation des espaces extérieurs MR20 - Choix d'une palette végétale adaptée		Neutre

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
RISQUES NATURELS	<u>Phase chantier</u> - Les travaux ne sont pas de nature à augmenter les risques naturels. Les constructions intègrent les réglementations en vigueur afin d'assurer la prise en compte de ces risques dans leur conception. Toutefois les études géotechniques en cours permettront de préciser les risques d'instabilité des sols. - En cas de fortes pluies, un risque d'inondation existe par ruissellement ou remontée de nappes.	Modéré	Faible - négative - temporaire	ME1 - Prévention et lutte contre les pollutions accidentelles en phase chantier - mesures préventives	MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thèmes : gestion de l'eau, risques et nuisances, conditions de travail MR4 - Mise en place d'un dispositif d'assainissement provisoire MR3 - Prévention et lutte contre les pollutions accidentelles en phase chantier - mesures curatives	MA4 - Réalisation d'études de caractérisation de la qualité des sols, terres et eaux et mise en place de dispositions spécifiques	Négligeable
	<u>Phase exploitation</u> - Des études de caractérisation sont en cours pour déterminer les niveaux de nappe. Dans tous les cas, les nouvelles constructions prendront en compte les résultats pour adapter le projet. - Les risques d'instabilité des sols en phase exploitation sont liés au risque de retrait et gonflement des argiles ainsi qu'à la présence potentielle de gypse. - L'impact du projet sur ces items est neutre grâce à la mise en place de systèmes constructifs adaptés, la limitation de l'infiltration concentrée des eaux pluviales grâce à des systèmes de stockages-infiltration et la possibilité de réaliser des injections dans les formations contenant un risque de dissolution de gypse.	Modéré	Neutre			MA7 - Accompagnement à l'amélioration du projet par la réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques	Neutre
VULNÉRABILITÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	<u>Phase chantier</u> - Le transport des matériaux, l'utilisation d'engins de chantier et de systèmes énergétiques engendrera des émissions ponctuelles et temporaires de Gaz à Effets de Serre (GES). - Les quantités émises pendant le chantier ne seront pas de nature à modifier le climat à l'échelle locale, ni à l'échelle globale.	Modéré	Modérée - négative - temporaire		MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thèmes : risques et nuisances, consommations, conditions de travail MR5 - Utilisation de matériaux à faible impact environnemental et au maximum d'origine locale MR2 - Valorisation des déchets de chantier et incitation à la valorisation		Négligeable
	<u>Phase exploitation</u> - Le projet n'est pas de nature à modifier le climat grâce au développement des mobilités actives et la limitation des vitesses automobiles. - Localement, la mise en œuvre du projet contribuera à diminuer la sensibilité des tissus urbains aux îlots de chaleur urbain grâce à la stratégie de végétalisation et désimperméabilisation.	Modéré	Modérée - positive - permanente		MR17 - Conception bioclimatique et à faible impact environnemental des bâtiments MR16 - Désimperméabilisation et végétalisation des espaces extérieurs MR24 - Mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales MR20 - Choix d'une palette végétale adaptée MR18 - Limitation du trafic interne et promotion des modes actifs	MA8 - Démarche de valorisation environnementale des lots privés (toitures végétalisées, végétalisation des façades, composteurs collectif, etc)	Neutre

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
CONTEXTE NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL							
ZONAGES RÉGLEMENTAIRES ÉCOLOGIQUES	Phase chantier L'aire d'étude se situe à 2,5 km du premier zonage d'inventaires (ZNIEFF de type II : « Plans d'eau et friches du parc départemental de la Courneuve ») et réglementaire (ZPS : « Sites de Seine-Saint-Denis »). Les zones naturelles concernées présentent des habitats et des espèces associés différents de ceux de l'aire d'étude. De ce fait, leur lien fonctionnel avec l'aire d'étude n'est pas significatif. Le projet n'est donc pas de nature à impacter les ZNIEFF et les zones naturelles protégées.	Nul	Neutre				Négligeable
	Phase exploitation La nature de l'incidence est nulle pour les mêmes raisons qu'en phase chantier.	Nul	Neutre				Négligeable
HABITATS	Phase chantier - Aucun habitat naturel remarquable n'a été recensé dans l'aire d'étude. Par conséquent, le niveau d'impact brut du chantier sur les habitats du site est considéré comme négligeable. - Un point d'attention réside dans une mauvaise gestion des espaces verts en phase chantier qui peut déranger ou détruire l'habitat de certaines espèces.	Faible	Neutre		MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thème Faune & Flore MR7 - Limitation des emprises de chantier au strict nécessaire MR8 - Abattage doux des arbres gîtes potentiels MR9 - Rebouchage des cavités anthropiques avant démolitions et rénovations de façades		Négligeable
	Phase exploitation - Le projet s'implante dans un contexte de forte urbanisation, sur un site où les habitats ne présentent pas d'enjeu fonctionnel particulier. - La protection du végétal existant et sa densification présentent un impact positif sur les fonctionnalités écologiques et les habitats.	Modéré	Faible - positive / négative - permanente	ME2 - Conservation et valorisation des arbres existants	MR16 - Désimperméabilisation et végétalisation des espaces extérieurs MR20 - Choix d'une palette végétale adaptée MR19 - Plan de gestion des espaces de nature MR13 - Installation de gîtes à chiroptères sur les façades des bâtis reconstruits et rénovés MR14 - Installation de nichoirs à Moineau domestique intégrés aux bâtis	MA6 - Plan de sensibilisation écologique (panneaux pédagogiques sur le site) MA8 - Démarche de valorisation environnementale des lots privés (toitures végétalisées, végétalisation des façades, composteurs collectif, etc)	Négligeable

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
FLORE	Phase chantier Aucune espèce végétale remarquable n'a été recensée dans l'aire d'étude. Par conséquent, le niveau d'impact brut du chantier sur la flore du site est considéré comme négligeable.	Faible	Neutre		MR7 - Limitation des emprises de chantier au strict nécessaire		Négligeable
	Phase exploitation - Les espaces verts restitués sont plus étendus qu'actuellement et différentes essences et strates arborées sont envisagées sur Paul Valéry et Watteau 1/3 de ces essences sont prévues pour être résistantes aux conditions climatiques futures, 1/3 sont des plantes locales du bassin parisien et 1/3 sont horticoles. La diversité de la flore est donc accrue avec le projet. - L'intégration de plantes exotiques envahissantes est exclu. - Les espaces verts seront plus étendus et des arbres seront plantés.	Modéré	Faible - positive / négative - permanente	ME2 - Conservation et valorisation des arbres existants	MR16 - Désimperméabilisation et végétalisation des espaces extérieurs MR24 - Mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales MR20 - Choix d'une palette végétale adaptée MR19 - Plan de gestion des espaces de nature	MA6 - Plan de sensibilisation écologique (panneaux pédagogiques sur le site) MA8 - Démarche de valorisation environnementale des lots privés (toitures végétalisées, végétalisation des façades, composteurs collectif, etc)	Négligeable

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
FAUNE	<u>Phase chantier</u> - Plusieurs espèces d'oiseaux nicheurs ont été observées sur l'aire d'étude : le Moineau domestique et le Verdier d'Europe. Les lieux d'observation ne correspondent pas à des bâtiments démolis. Toutefois, certains arbres pouvant être utilisés par ces espèces seront abattus. En phase travaux, le passage des engins, la démolition de bâtiments aux abords ou encore le terrassement pour désimperméabiliser certains secteurs seront à l'origine de perturbations additionnelles. Celles-ci s'inscriront dans un contexte de perturbations anthropiques déjà importants. Un risque de destruction d'individus et d'habitat est donc existant mais l'augmentation des espaces verts sur les secteurs étudiés leur seront favorables après les travaux. - La pipistrelle commune a été observée sur la zone étudiée, attestant d'un gîte à proximité immédiate. Or le projet prévoit la démolition du bâtiment abandonné fréquenté avec certitude par l'espèce ainsi que la destruction de 10 autres bâtiments répartis sur les secteurs Paul Valéry et Watteau. Il prévoit également l'abattage de certains arbres dont potentiellement des arbres gîtes. De plus, les nuisances liées au chantier peuvent aussi impacter l'espèce. Il y a donc un risque de destruction d'individus et d'habitat des chiroptères en phase travaux.	Modéré	Modérée - négative - permanente		MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thème Faune & Flore MR6 - Adaptation des périodes d'intervention vis-à-vis de la faune MR7 - Limitation des emprises de chantier au strict nécessaire MR8 - Abattage doux des arbres gîtes potentiels MR9 - Rebouchage des cavités anthropiques avant démolitions et rénovations de façades MR10 - Adaptation de l'éclairage nocturne MR11 - Installation de nichoirs favorables aux Moineaux domestiques sur les bâtiments non impactés par le projet		Négligeable
	<u>Phase exploitation</u> - La plupart des incidences négatives sur les espèces en présence se concentrent en période chantier (démolitions de bâtiments, nuisances, dégradations de certains gîtes, pièges à faune, etc). - Certains pièges à faune peuvent être maintenus au cours de la vie du projet (points d'eau, poteaux, etc.) - La présence d'animaux de compagnie peuvent induire une mortalité importante sur la biodiversité de part leur instinct de chasse. Toutefois, dans un contextedéjà très anthropisé comme l'est celui des Lochères, l'impact est jugé neutre. - Certains arbres abattus ou bâtiments démolis (peu nombreux) peuvent avoir un impact sur la faune lié à la disparition de gîtes ou leur dérangement. - La pollution lumineuse ne devrait pas augmenter sur les zones de projet car il s'agit d'espaces déjà fortement anthropisés et des stratégies d'éclairage sont mises en place afin de réduire l'impact poteniel sur la faune.	Modéré	Faible - positive / négative - permanente		MR21 - Prévention de la pollution lumineuse MR13 - Installation de gîtes à chiroptères sur les façades des bâtis reconstruits et rénovés MR14 - Installation de nichoirs à Moineau domestique intégrés aux bâtis MR15 - Limites séparatives perméables à la biodiversité	MA6 - Plan de sensibilisation écologique (panneaux pédagogiques sur le site) MA8 - Démarche de valorisation environnementale des lots privés (toitures végétalisées, végétalisation des façades, composteurs collectif, etc)	Négligeable

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
PAYSAGE ET PATRIMOINE ARBORÉ	Phase chantier - La tenue des chantiers sera susceptible d'altérer le paysage global pour les riverains du secteur de manière temporaire mais prolongée sur plusieurs années selon le phasage des chantiers : risque de dégradation des abords du site, de mauvais entretien, de dispersion des déchets de chantier. - L'impact sera minimisé en optimisant la durée des chantiers. Les palissades de protection seront homogènes afin d'assurer une certaine esthétique des différentes chantiers mais les activités des chantiers resteront visibles aux différents stades d'avancement du projet d'aménagement qui devrait se dérouler jusqu'en 2030.	Modéré	Modérée - négative - permanente / temporaire		MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thème Faune & Flore MR12 - Préservation maximale des arbres et protection en phase chantier	MA3 - Information des riverains	Négligeable
	Phase exploitation - Etant donnée la situation en zone urbaine déjà constituée et la préservation relative des usages, il n'y a pas d'incidence majeure vis-à-vis du grand paysage. - Le projet permet une requalification qualitative du quartier des Lochères en poursuivant la dynamique déjà engagée depuis le premier PRU. La requalification du quartier dans le cadre de la seconde phase NPNRU développe les qualités intrinsèques de la composition urbaine historique ménageant de grands cœurs d'îlot paysagers et d'importantes allées arborées tout en conférant un caractère plus contemporain. Au terme, ce sont notamment 507 arbres sur le quartier contre 384 actuellement, dont 91% du patrimoine existant conservé.	Modéré	Neutre	ME2 - Conservation et valorisation des arbres existants	MR16 - Désimperméabilisation et végétalisation des espaces extérieurs MR20 - Choix d'une palette végétale adaptée	MA8 - Démarche de valorisation environnementale des lots privés (toitures végétalisées, végétalisation des façades, composteurs collectif, etc)	Positif
PATRIMOINE BÂTI	Phase chantier Le périmètre d'étude se situe en dehors de toute zone de sensibilité archéologique et de protection des monuments historiques. En cas de découvertes archéologique, des dispositions relatives à l'archéologie préventive seront immédiatement prises et les autorités compétentes seront prévenus de toute découverte.	Faible	Faible - native - temporaire/ permanente		MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances		Négligeable
	Phase exploitation - L'impact du projet sur le patrimoine bâti existant sera neutre. En effet, il prévu la démolition de 8 bâtiments sur les secteurs Paul Valéry et Watteau ; ces derniers étant vieillissants et impactant la perception du quartier. A noter, ces démolitions ne touchent aucunement les bâtiments d'intérêt en pierre massive. - Le dessin des nouvelles façades privilégiera les trames pour rechercher un dessin d'ensemble unitaire. Les matières naturelles aux finitions brutes seront privilégiées : celles-ci participeront à constituer une palette de matières et couleurs cohérentes, s'intégrant bien aux édifices existants du quartier et valorisant l'atmosphère propre au lieu.	Modéré	Neutre	ME4 - Préservation des bâtiments historiques en pierre massive		MA8 - Démarche de valorisation environnementale des lots privés (toitures végétalisées, végétalisation des façades, composteurs collectif, etc)	Positif

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
CONTEXTE HUMAIN							
NUISANCES SONORES, VIBRATOIRES, VISUELLES ET OLFACTIVES	Phase chantier - Le projet d'aménagement entraînera probablement des nuisances acoustiques et vibratoires dans le voisinage. Ces phases bruyantes seront sensibles dès la phase de démolition des bâtiments et jusqu'à la fin de construction des nouveaux bâtiments et dessertes internes. - La période de chantier apportera également une source d'éclairage supplémentaire qui sera source de perturbations pour les espèces nocturnes. A noter toutefois que le projet se déroule dans un quartier déjà urbanisé déjà soumis à des perturbations anthropiques importantes (bruit urbain, éclairage, etc.).	Faible	Modérée - négative - temporaire		MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thème : risques et nuisances, Faune et flore		Négligeable
	Phase exploitation - La limitation des vitesses et le développement des mobilités actives permettra de diminuer les nuisances sonores sur le projet. L'augmentation du traffic est peu probable d'après les études réalisées. - Les compositions paysagères et urbaine participent à créer des zones tampons et à éloigner les îlots de logement des axes bruyants. Toutefois, les logements construits proches de la RD125 exposeront de nouveaux habitants aux nuisances sonores. - Les équipements et activités respectront les réleglementations afin de limiter leur impact. - Les réhabilitations et nouveaux bâtiments prévoient l'isolation des façades. - Les nuisances lumineuses sont d'ores et déjà présentes sur les zones de projet et des prescriptions (éclairage LED, orientations des faisceaux, température, etc) n'impacteront pas davantage les lieux.	Faible	Modérée - positive / négative - permanente		MR22 - Concevoir des formes architecturales spécifiques limitant l'exposition aux nuisances sonores MR16 - Désimperméabilisation et végétalisation des espaces extérieurs MR18 - Limitation du trafic interne et promotion des modes actifs MR21 - Prévention de la pollution lumineuse	MA7 - Réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques (acoustique) MA8 - Démarche de valorisation environnementale des lots privés (toitures végétalisées, végétalisation des façades, composteurs collectif, etc)	Négligeable

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
DÉCHETS ET MATÉRIAUX	Phase chantier - Les travaux seront générateurs de déchets lors des phases de démolition (déblais, matériaux de 1er œuvre et 2nd œuvre), de terrassement (déblais) et de construction (déchets banals et dangereux). Le projet priviliégera la réutilisation sur site des déblais et des diagnostics PEMD seront produits pour chaque bâtiment démoli. - Les réhabilitations participent par ailleurs de façon significative à la réduction des déchets de démolition.	Modéré	Forte - négative - temporaire	ME4 - Réhabilitation de plus de 700 logements	MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thèmes : gestion des déchets, consommations MR2 - Valorisation des déchets de chantier et incitation à la valorisation		Négligeable
	Phase exploitation - Les nouvelles constructions sur les secteurs Paul Valéry et Watteau induit la production de déchets supplémentaires (+90 logements) mais la mise en place de composteurs partagés valorisera les biodéchets. - De nouvelles bornes d'ordures ménagères, de tri et de verre seront mise en place dans le quartier afin de répondre aux règles du SIGIDURS.	Faible	Neutre			MA8 - Démarche de valorisation environnementale des lots privés (toitures végétalisées, végétalisation des façades, composteurs collectif, etc)	Négligeable
CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE	Phase chantier Le principal impacts à prévoir lors des phases de chantier au regard de la population locale est les relogements suites aux démolitions, avec une baisse de la population locale temporaire.	Fort	Modérée - négative - temporaire / permanente		MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thèmes conditions de travail	MA1 - Accompagnement dans le relogement des ménages impactés par les démolitions MA3 - Information des riverains	Négligeable
	Phase exploitation - Le projet est en accord avec les objectifs des documents cadre en vigueur (SDRIF-e, SCOT, PLU et PLHi). - Les servitudes sont prises en compte. - Les démolitions, programmes de relogement, réhabilitations, diversifications de l'habitat (logements intermédiaires, petit collectif ou individuel groupé) et nouvelles constructions auront un fort impact fort sur la sociologie du quartier (volonté d'attirer de nouveaux publics). - Le projet intègre les caractéristiques de densité du grand ensemble des Lochères.	Fort	Forte - positive - permanente	ME3 - Réhabilitation de plus 700 logements		MA1 - Accompagnement dans le relogement des ménages impactés par les démolitions MA8 - Démarche de valorisation environnementale des lots privés (toitures végétalisées, végétalisation des façades, composteurs collectif, etc)	Positif

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
QUALITÉ DE L'AIR	Phase chantier La phase de chantier des projets comprend de nombreuses sources de pollutions atmosphériques, notamment les émissions des marchines et engins, les émissions de poussières, les émissions liées à l'emploi de solvants et l'application de bitume pour les revêtements au sol.	Modéré	Forte - négative - Temporaire		MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thèmes : risques et nuisances	MA3 - Information des riverains	Négligeable
	Phase exploitation - Le projet prévoit le développement d'itinéraires cycles et piétons pour désenclaver le quartier et le raccorder aux arrêts de transports en communs contribuant donc au report modal et à la limitation de l'impact sur la qualité de l'air. - Toutefois le trafic sur la RD125 qui traverse les secteurs Paul Valéry et Watteau sera peu impacté par le projet et restera important. La création de zone tampon, la végétalisation et la conception des nouveaux logements du NPNRU prendront en compte cet enjeu pour réduire l'exposition des riverains. - Les projets de réhabilitation thermique auront un impact positif grâce à une meilleure isolation faisant baisser les besoins de chauffage voire le remplacement ou la rénovation des systèmes de chauffage en eux-mêmes. - L'exposition des groupes scolaires Anatole France et St Exupéry aux sources de pollution n'est pas aggravée par le projet, puisque ces dernier s conservent leurs situations protégées en cœur d'îlot et apaise la circulation interne. L'impact est jugé neutre au regard de l'exposition des établissements sensibles.	Modéré	Modérée - positive - permanente		MR17 - Conception bioclimatique et à faible impact environnemental des bâtiments MR23 - Conception de projet favorisant ou limitant la dispersion de polluants atmosphériques et une bonne qualité de l'air intérieure MR18 - Limitation du trafic interne et promotion des modes actifs	MA7 - Réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques (mobilité,air-santé) MA8 - Démarche de valorisation environnementale des lots privés (toitures végétalisées, végétalisation des façades, composteurs collectif, etc)	Négligeable

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	Phase chantier La phase de chantier occasionne la création d'emplois liés à la réalisation des travaux mais ces besoins restent ponctuels. Les incidences sur les activités économiques liées au secteur du bâtiment et des travaux publics seront bénéfiques et corrélés aux besoins en main d'œuvre et en matériaux. Il s'agit généralement d'emplois de proximité qui pourront profiter aux habitants des Lochères, et des quartiers voisins.	Fort	Forte - négative / positive - Temporaire / permanente		MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thèmes conditions de travail, mobilité, risques et nuisances	MA2 - Accompagnement dans l'insertion par l'emploi des habitants du NPNRU lors des travaux d'aménagement MA3 - Information des riverains	Négligeable
	Phase exploitation - Le projet diversifie l'offre d'équipements présents sur le QPV des Lochères et améliore l'état de ceux existants : création d'une crèche, d'un espace jeune et d'un gymnase sur Saint-Saëns, d'un espèce jeune sur le secteur Jean Jaurès, l'extension de l'école Marius Delpech, la création d'une salle de spectacle dans le centre des Flanades. - La suppression du pôle commercial Paul Valéry, bâtiment vétuste, sera compensée par la création de nouveaux commerces en rez-de-chaussée intégrés aux programmes neufs de logements sur le lot Koenig. - L'amélioration de la desserte de quartier et ses espaces extérieurs faciliteront l'accès aux pôles d'attractivité, dynamisant ainsi l'économie locale.	Modéré	Forte - positive - Permanente				Positif

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
MOBILITÉS	Phase chantier - Les chantiers nécessiteront de nombreuses rotations de camions et engins, susceptibles de perturber la circulation sur les voies desservant le projet, ainsi qu'un besoin de stationnement pour les ouvriers. La tenue du chantier aura donc pour effet d'augmenter ponctuellement le trafic et de constituer une gêne pour les riverains, les automobilistes,cyclistes et piétons. - Les phases susceptibles de générer le plus d'impact sur la mobilité sont les phases de démolition et de gros œuvre (apport et évacuation de matériaux) et les phases de second œuvre (davantage de personnel, donc de voitures individuelles et petits utilitaires). - Un plan de déplacement sera mis en œuvre afin de minimiser ces impacts.	Fort	Forte - négative - temporaire		MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thèmes mobilité, risques et nuisances	MA3 - Information des riverains	Négligeable
	Phase exploitation - Le projet urbain aura une incidence globalement positive sur la mobilité via la réorganisation globale du système viaire et de la diminution de la place donnée à la voiture au profit des modes actifs : clarification des circulations, suppressions des voies publiques en impasse, amélioration de l'état des voiries, réduction des vitesse, distinction des stationnements publics/privés, traitement paysager des stationnements, meilleure lisibilité des parcours piétons et cycles, création de deux mails piétons cycles permettant de désenclaver les cœurs d'îlot sur Paul Valéry et Watteau. - Ces actions permettent également d'améliorer la connectivité entre les différents pôles d'attractivité et des transports en commun au sein des Lochères ou à proximité.	Fort	Forte - positive / négative - temporaire / permanente		MR18 - Limitation du trafic interne et promotion des modes actifs MR25 - Réalisation d'une stratégie globale de stationnement sur le secteur	MA7 - Réalisation d'études de caractérisation spécifiques et multithématiques (mobilité) MA5 - Développement d'une réglementation adaptée au stationnement et de mesures coercitives	Positif

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES	<u>Phase chantier</u> - Le chantier aura un impact modéré direct et temporaire sur les ressources énergétiques puisqu'il engendrera des consommations liées à l'alimentation électrique, l'éclairage et le chauffage des bungalows. - Le chantier pourra également générer certaines perturbations temporaires du réseau de distribution de l'électricité, de l'eau potable et des télécoms	Faible	Modérée - négative - temporaire		MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thèmes : risques et nuisances, consommations	MA3 - Information des riverains	Négligeable
	<u>Phase exploitation</u> - Les opérations de réhabilitations des bâtiments existants permettront de limiter les besoins énergétiques en visant le niveau BBC Rénovation engendrant un gain minimum de 40% de la consommation énergétique. - Les bâtiments neufs privilégieront une conception bioclimatique, permettant de limiter au maximum les besoins en chaleur et en refroidissement du bâtiment. - Le projet prévoit également la mise en œuvre d'un approvisionnement énergétique mobilisant les énergies renouvelables avec notamment le raccord des futures constructions au RCU de la ville de Sarcelles (73% d'ENR). L'étude du recours au photovoltaïque en toiture est également prévue.	Modéré	Forte - positive / négative - temporaire / permanente	ME3 - Réhabilitation de plus de 700 logements (avec niveau BBC Rénovation)	MR17 - Conception bioclimatique et à faible impact environnemental des bâtiments (simulations thermiques dynamique dans un climat prédictif horizon 2050)	MA9 - Accompagnement dans la réduction des consommations énergétiques	Positif

THÈME	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT			MESURES			IMPACT RÉSIDUEL
	NATURE DE L'INCIDENCE	NIVEAU D'ENJEU	INTENSITÉ	ÉVITEMENT	RÉDUCTION	ACCOMPAGNEMENT	
RÉSEAUX	Phase chantier - Les projets d'aménagement des espaces publics comme la création de nouvelles constructions nécessiteront le dévoiement de linéaires de réseaux. - La tenue de chantier de manière concomitante entraînera des incidences modérées et temporaires sur les réseaux mobilisés par les différentes entreprises et passant par le site. - Des risques de coupures sur le quartier sont possibles, une attention particulière sera donc portée sur le maintien des alimentations et des raccordements. - La présence d'une canalisation de gaz présente un risque en phase chantier en cas de collision avec un engin. Des dispositions seront donc mises en œuvres pour minimiser le risque (réunion et phasage en amont).	Faible	Faible - négative - temporaire		MR1 - Mise en œuvre d'une démarche chantier à faibles nuisances - thèmes : risques et nuisances, consommations		Négligeable
	Phase exploitation - La réhabilitation et le renouvellement des réseaux vont limiter les fuites et débits de consommations avec par exemple l'installation d'équipements hydro-économes au sein des nouvelles constructions et réhabilitations et la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts. - Le projet prévoit de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales au réaménagement des espaces publics. Cela entraine la réfection partielle du réseau d'assainissement séparatif, permettant de renouveler le patrimoine vieillissant du SIAH et de limiter les fuites. - Le projet prévoit également le raccordement des nouvelles constructions sur les réseaux existants, notamment sur le RCU de la Ville. - Le réseau d'éclairage public sera amélioré tout en prenant en compte la biodiversité en présence : renouvellement des luminaires existants et mise aux normes du quartier en termes d'éclairage public.	Faible	Faible - positive - permanente				Négligeable

4.2. QUELLES INCIDENCES CUMULÉES DU PROJET AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS ?

4.2.1. Définition des autres projets connus

Conformément à l'alinéa e) du 5° de l'article R.122-5 du code de l'environnement, la présente étude d'impact prend en compte le cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés « *en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées* ».

PROJETS PRIS EN COMPTE	PROJETS NON PRIS EN COMPTE
- Les **projets existants** : ce sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact, **ont été réalisés**. - Les **projets approuvés** : ce sont ceux qui, lors du dépôt du de l'étude d'impact, **ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés.** - Sont compris, en outre, les projets qui, lors du dépôt du dossier comprenant l'étude d'impact : • Ont fait l'objet d'**une étude d'incidence environnementale** au titre de l'article R. 181-14 du code de l'environnement et d'une consultation du public ; • Ont fait l'objet d'**une évaluation environnementale** au titre du code de l'environnement et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.	A contrario, sont exclus : - Les projets ayant fait l'objet d'**un arrêté mentionnant un délai et devenu caduc** ; - Les projets dont **la décision d'autorisation est devenue caduque** ; - Les projets dont **l'enquête publique n'est plus valable** ; - Les projets officiellement **abandonnés** par leur maître d'ouvrage - Les projets qui n'ont pas fait l'objet d'avis de l'Autorité environnementale à date de réalisation du présent dossier.

Conformément aux mentions légales rappelées ci-dessus, **seuls les avis rendus sur les projets d'aménagement sont pris en compte.** En effet, les avis rendus sur les plans et programmes sont intégrés dans la compatibilité du présent projet urbain de la 2e phase du NPNRU des Lochères avec ces derniers.

Les projets ainsi évalués dans le cumul des incidences sont ceux qui répondent aux trois conditions cumulatives suivantes :

- L'Autorité environnementale (Ae) a **émis un avis à date de la déposition de la présente étude d'impact** ;
- L'avis de l'Ae a été rendu depuis le dépôt du dossier de demande du projet, c'est-à-dire à date du 15.11.2024; **Le projet est situé à moins de 3 km du site des Lochères**. Plus la distance géographique du projet est grande, plus leurs incidences seront limitées, notamment en contexte urbain.

Ne sont pas pris en compte :

- **Les décisions au cas par cas** rendues par l'autorité environnementale ;
- Les projets adressés à l'Autorité environnementale mais **pour lesquels celle-ci n'a pas rendu d'avis** ;
- Les projets envisagés par des acteurs publics ou privés du territoire mais dont **le projet n'a pas encore fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale**.

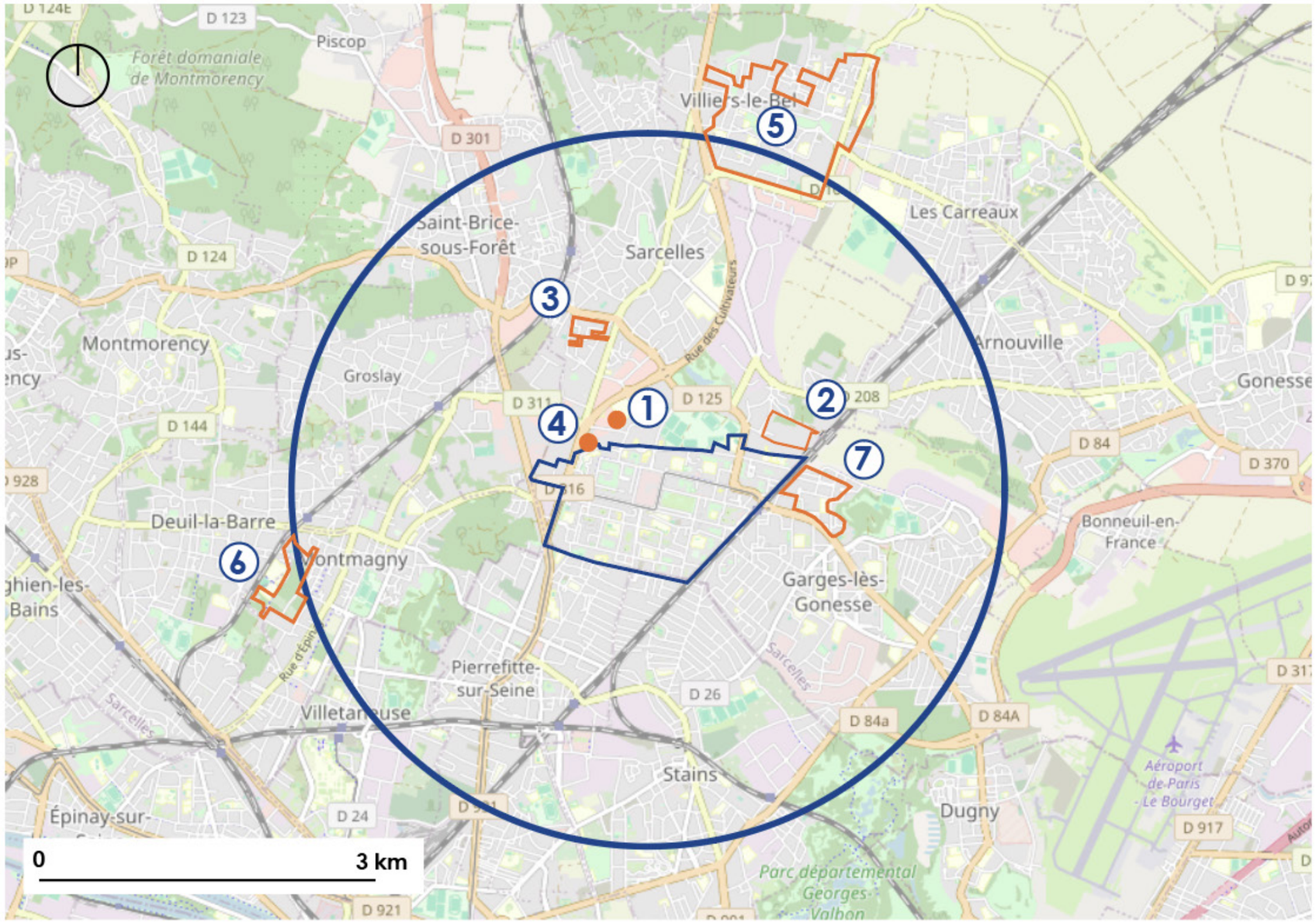
La présente étude d'évaluation des incidences cumulées s'attache ainsi à analyser les incidences des projets depuis 2024 qui répondent aux conditions cumulatives précisées ci-dessus, ou avant si ces derniers sont toujours en cours de réalisation.

Un tableau récapitulatif ainsi qu'une cartographie des opérations prises en compte sont présentés ci-après.

4.2.2. Les incidences cumulées identifiées

Tableau synthétique des projets existants ou approuvés depuis 2021 dans un périmètre de 3km autour du site des Lochères.

ANNÉE DE L'AVIS	COMMUNE	N°(SUR CARTE)	NOM DU PROJET	PORTEUR DU PROJET	AE	JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE
2025	Sarcelles	1	Création d'un pôle de loisirs et de restauration	SCI ETHAN	DRIEAT Île-de-France	Construction à moins de 250m au nord-ouest des Lochères
2025	Sarcelles	2	Construction d'un ensemble immobilier le Haut du Roy	SNC IP 1R	DRIEAT Île-de-France	Construction à moins de 200m au nord des Lochères
2025	Sarcelles	3	Aménagement du secteur Rosiers	SEQUANO	MRAE Île-de-France	Aménagement urbain à 800m au nord-ouest des Lochères
2021	Sarcelles	4	Ensemble mixte à usage de commerce, activité tertiaire et entrepôt	SCI CAP 2012	DRIEAT Île-de-France	Construction en bordure des Lochères
2024	Villiers-le-Bel	5	Projet de rénovation urbaine des quartiers «Puits-la-Marlière, Derrières-les-Murs de Monseigneur»	Commune de Villiers-le-Bel	Autorité environne--mentale	Aménagement urbain d'envergure (29 ha) à 3 km au nord des Lochères
2022	Montmagny	6	ZAC de la Plante des Champs	Grand Paris Aménagement	Autorité environne--mentale	Aménagement urbain à 2,5 km au sud-ouest des Lochères
2022	Garges-lès-Gonesses	7	ZAC Dame Blanche Nord	Grand Paris Aménagement	Autorité environne--mentale	Aménagement urbain sur la frange est du quartier des Lochères



Périmètre de projet

Périmètre de 5 km autour du site

Projets soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale

1 Création d'un pôle de loisirs et de restauration

2 Construction d'un ensemble immobilier le Haut du Roy

3 Aménagement du secteur Rosiers

4 Ensemble mixte à usage de commerce, activité tertiaire et entrepôt

5 Projet de rénovation urbaine des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrières-les-Murs de Monseigneur »

6 ZAC de la Plante des Champs

7 ZAC Dame Blanche Nord

Répartition des projets connus dans les 5 kilomètres autour du quartier des Lochères, MRAE/DRIEAT Île-de-France, Traitement ALTO STEP, 2025

		1.CRÉATION D'UN PÔLE DE LOISIRS ET DE RESTAURATION	2.CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER LE HAUT DU ROY	3.AMÉNAGEMENT DU SECTEUR ROSIERS	4.ENSEMBLE MIXTE À USAGE DE COMMERCE, ACTIVITÉ TERTIAIRE ET ENTREPÔT	5.PROJET DE RÉNOVATION URBAINE DES QUARTIERS «PUITS-LA-MARLIÈRE, DERRIÈRES-LES-MURS DE MONSEIGNEUR»	6.ZAC DE LA PLANTE DES CHAMPS	7.ZAC DAME BLANCHE NORD	CUMUL DES INCIDENCES
CONTEXTE PHYSIQUE	**Topographie**	/	/	/	/	/	/	/	/
	Terres, sols et sous-sols	/ Site déjà artificialisé	- - 100% d'urbanisation	+ +31% d'espaces perméables	- + 10 883 m² d'espaces urbanisés	+ 33 500 m² d'espaces verts	- - env. 63,5 % d'urbanisation	+ +13 000 m² d'espaces verts	-
	Eaux souterraines, superficielles et eaux potables	-	-	-	NA	-	- + 500 logements et usagers quotidiens	- -	-
	Risques naturels	/	/	/	/	/	/	/	/
	Vulnérabilité au changement climatique	-	-	+	--	NA	-	++	-
CONTEXTE NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL	**Zonages réglementaires écologiques**	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Habitats	/	--	/	-	NA	NA	/	-
	Flore	/	--	/	-	NA	/	/	-
	Faune	/	--	/	-	NA	/	+	/
	Paysage et patrimoine arboré	/	--	+	--	+	/	++	+
	Patrimoine bâti	/	/	/	/	/	/	/	/

		1.CRÉATION D'UN PÔLE DE LOISIRS ET DE RESTAURATION	2.CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER LE HAUT DU ROY	3.AMÉNAGEMENT DU SECTEUR ROSIERS	4.ENSEMBLE MIXTE À USAGE DE COMMERCE, ACTIVITÉ TERTIAIRE ET ENTREPÔT	5.PROJET DE RÉNOVATION URBAINE DES QUARTIERS «PUITS-LA-MARLIÈRE, DERRIÈRES-LES-MURS DE MONSEIGNEUR»	6.ZAC DE LA PLANTE DES CHAMPS	7.ZAC DAME BLANCHE NORD	CUMUL DES INCIDENCES
CONTEXTE HUMAIN	**Nuisances sonores, vibratoire, olfactives et visuelles**	NA	- phase chantier	/	NA	/	/	/	/
	Déchets et matériaux	-	- 23 500 m3 de déblais	- Démolition de 224 logements	--	-	-	- -	--
	Contexte socio-démographique	/	+ plus 560 personnes	+	/	+ Réhabilitation de 2196 logements sociaux Construction de 128 logements en accession 226 logements sociaux démolis	+ + 500 logements dont 25-30% de logements sociaux	++ Réhabilitation de 1033 logements sociaux Construction de 152 LLS, 329 en accession, 148 en accession libre, 156 intermédiaires	+
	Qualité de l'air	NA	/	NA	NA	/	/	+	/
	Équipements et activités économiques	+ Construction d'un équipement de loisir	+ + Création d'un espace principalement résidentiel et d'équipement pour personnes atteintes d'autisme	+ Restructuration d'un groupe scolaire	- - Risque de concurrence commerciale au pôle commerciale des Flanades + 1100 m² locaux commerciaux +8 320m² activités services +1080 m² activités tertiaires + 2450 m² d'entrepôts	+ Création d'un parc agro urbain Restructuration du cenyre commerciale Berlioz Restructuration de 3 groupes scolaires, un complexe sportif et conservatoire	+ Création d'un groupe scolaire , d'une crèche, d'une médiathèque et maison de santé	+ 2 groupes scolaires démolis/reconstruits 1 centre social Pôle sportif et antenne jeune 1 supermarché	++
	Mobilités	NA	-	+	+ Désenclavement avec raccordement à la RD	+ Désenclavement	- Davantage de voitures	++	+
	Ressources énergétiques	NA	-	+	-	NA	NA	+ création d'un RCU (ENR)	/
	Réseaux	NA	- création de nouveaux réseaux et effluents	+ Réhabilitation des réseaux	NA	+ Réhabilitation des réseaux	NA	+ création d'un RCU (ENR)	+

4.2.2.1. Phase chantier

- **Déchets et matériaux de construction**

La phase de travaux des projets présentés est également une source de tension pour l'approvisionnement en matériaux de construction. La concomitance d'un grand nombre de chantiers peut causer des ruptures d'approvisionnement dans les chaînes de production, notamment les chaines locales.

La gestion des matériaux évacués est aussi un point de vigilance à intégrer. Tant pour les matériaux de démolition que pour les terres déblayées, le cumul des chantiers peut aussi créer des tensions dans les différentes étapes de leur gestion : transport, traitement, tri, réemploi, recyclage, stockage, etc.

- **Flux & accessibilité**

Le cumul des trafics, notamment de poids lourds, en phase de chantier peut potentiellement représenter un fort impact à l'échelle du territoire, mais aussi des Lochères. La circulation locale sera impactée, certains axes majeurs seront empruntées prioritairement par les différents engins de chantier mobilisés ; notamment la RD125 et RD316, les avenues Koenig et Paul Valéry. Leur saturation, déjà existante en heure de pointe, en conditions de trafic « normal », sera favorisée en cas d'absence de coordination. L'accès aux principaux équipements du quotidien, tels que la polarité des Flanades, le centre My Place ou certains groupes scolaires, pourraient être rendus plus difficiles. Aussi une coordination sera nécessaire pour limiter cet impact et faciliter le quotidien des usagers.

- **Consommations de ressources**

L'ensemble des chantiers seront consommateurs de ressources énergétiques et naturelles (eau, terre végétale, électricité, etc.). Le cumul des travaux pourrait alors représenter une source de tension. Afin de répondre à cet enjeux, la plupart des chantier se doteront d'une charte chantier à faibles nuisances, engageant les entreprises travaux à se doter de moyens pour limiter les sur-consommations.

- **Nuisances acoustiques, visuelles, qualité de l'air**

Le cumul des chantiers, notamment à proximité du NPNRU des Lochères aura une incidence certaine sur les riverains. Ces derniers seront impactés par les nuisances acoustiques, visuelles et pollution de l'air générées par les travaux sur les années à venir. Afin d'en limiter les incidences sur le quotidien des riverains, les travaux se dérouleront principalement en journée et hors weekend si possible. Des dispositions pour des chantiers à faibles nuisances seront prises. L'information des riverains sera un point clé pour l'acceptation des projets.

4.2.2.2. Phase exploitation

- **Nouvelles populations et renouvellement urbain**

Plusieurs projets prévoient la réhabilitation de leur parc de logements, notamment de logements sociaux. Cela aura un impact positif, tant sur le quotidien des habitants que sur la qualité paysagère du quartier. Plus que cela, la perception du territoire devrait évoluer à terme, pour lui être davantage bénéfique. De plus, l'ensemble des projets étudiés dans cette partie portent une ambition commune d'amélioration du cadre de vie et de mixité sociale grâce à un rééquilibrage de l'offre de logements et la création de nouveaux équipements attractifs.

- **Trafic et fréquentation des voies**

Le cumul des projets pourra augmenter la pression du trafic en heure de pointe sur les artères principales, telles que la RD125 notamment avec le projet de ZAC Dame Blanche Nord (à moins de 200m à l'Est des Lochères) ou le projet immobilier Haut le Roy (à 200m au Nord du secteur Watteau). En contrepartie, le développement de pistes cyclables sur l'ensemble des projets d'aménagement en lien avec la forte desserte en commun (et un accès favorisé) permettra de contrebalancer en partie cet effet. L'ensemble des projets prévoyant une offre de stationnement qui lui est propre, le cumul des projets ne devrait pas avoir d'incidences négatives sur cette thématique.

- **Equipements**

C'est un des aspects majeurs de cette partie. L'ensemble des projets propose une offre d'équipements et de services diversifiée et à destination de la population locale. Cela a pour corollaire d'étoffer l'offre, de mailler le territoire communal et intercommunal et de limiter la saturation des équipements. De plus, cela répond à des besoins locaux pour des publics parfois spécifiques, notamment les élèves, les jeunes mais aussi les personnes âgées et handicapées. Une nuance est cependant à apporter quant au projet de construction d'un ensemble mixte à usage de commerce, activité tertiaire et entrepôt au Nord Ouest des Lochères. En effet, l'accueil de nouveaux commerces et services pourrait venir pénaliser la polarité commerciale des Flanades. Aussi la programmation de ce nouveau complexe devra être étudié au regard de celle existante et prévue dans les Flanades.

- **Gestion des déchets**

La gestion des déchets sera mieux organisée, notamment dans les projets de renouvellement urbain, mais l'arrivée de nouvelles populations et activités sera de nature à produire davantage de déchets qu'aujourd'hui. Cela pourra au global avoir des impacts sur les émissions finales liées au traitement de ces déchets.

- **Consommations**

Les nouveaux projets aux alentours portent globalement toutes les mêmes ambitions à savoir, la réfection de leur réseau et un approvisionnement plus vertueux (mix tourné vers les EnR, et si possible raccordement au RCU). Toutefois, au même titre que pour les déchets générés par l'arrivée de nouvelles populations et activités, les consommations énergétiques devront augmenter.

- **Nuisances**

Des nuisances sonores seront à anticiper du fait de l'arrivée de nouvelles populations (habitantes et usagères des équipements). En effet, le trafic s'en retrouvera amplifié. Toutefois, le développement en parallèle des transports en commun et des infrastructures vélo permettra de reporter une partie des flux et donc d'apaiser plus globalement l'environnement acoustique. L'ensemble des nouvelles populations se retrouvera exposé aux nuisances acoustiques pré-existantes du trafic aérien de l'aéroport Charles de Gaulle. Cependant l'ensemble des nouvelles constructions seront adaptées à cet environnement sonore et intégreront des dispositifs constructifs adaptés (isolation des façades, etc.).

Les projets étudiés ne sont pas de nature à aggraver la qualité de l'air, les nuisances vibratoires ou olfactives. Toutefois, même sans aggravation majeure, la population exposée aux nuisances augmentera de manière significative du fait du nombre de logements prévus sur le territoire couvert par les projets étudiés.

PARTIE 6

MÉTHODES UTILISÉES, DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET AUTEURS DE L'ÉTUDE

5.1. SOURCES DE DONNÉES

L'analyse de l'état Initial de l'environnement a consisté dans un premier temps à recueillir et consolider l'ensemble des données relatives aux contextes physique, naturel, patrimonial et paysager, humain, aux risques et nuisances. Diverses bases de données bibliographiques nationales, départementales et cartographiques ont été exploitées. L'ensemble des sources utilisées est rappelé en début de chaque partie.

Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble des études techniques réalisées dans le cadre du projet, ainsi que les documents cadres et bases de données nécessaires à l'étude d'impact.

THÉMATIQUES	INTITULE	AUTEUR	DATE
PROJET URBAIN	Diagnostic environnemental	Le Sommer environnement	févr-24
	Synthèse de diagnostic	ABC, Polis, Le Sommer environnement	nov-23
	CPAUPE - trois quartiers de Sarcelles, Présentation ANRU - NPRU Roissy Pays de France, Présentation Programmations et schémas d'aménagement de la concession	ABC, Polis, Le Sommer environnement, Ville de Sarcelles, DnA Consult/ABC, SEQUANO	févr-24 mars-23 mars-25 juil-24
	Dossiers des Permis d'Aménager Paul Valéry et Watteau	ABC	août-25
	Convention ANRU et ajustements : Convention cadre 2024-2030 - Contrat de Ville CARPF « Engagement quartiers 2030 », Notes complémentaires Dossier ANRU - Lochères phase 2 - le Lorrain + Flanades,	CARPF, Ville de Sarcelles	avr-24 mai-22
	Consultation concession d'aménagement	SEQUANO	juil-22
	Réunion de lancement - NPNRU Watteau Paul Valéry Rosier - AMO environnement	SEQUANO	nov-23
	Support - réunion de travail avec les services	ABC, Polis, Le Sommer environnement	juil-24
	Programmation et schéma d'aménagement - démolition	SEQUANO	juin-24
	Bilan carbone complet (Modélisation Urbanprint) - Paul Valéry et Watteau	ALTO STEP	avril-25
	Etude ENR - Paul Valéry et Watteau	ALTO STEP	févr-25
	Etude enseoleillement et bioclimatisme	ALTO STEP	mai-25
	Réaménagement des espaces publics des secteurs Paul Valéry Watteau et Rosiers , dossier d'AVP	DnA Consult, ABC	juil-25 mars-25
	Plan des bassins versants, plan de sondages, plan des réseaux - Paul Valéry	DnA Consult	févr-25
	Plan d'assainissement et Gestion des EP, plan des bassins versants, plan de sondage - Watteau	DnA Consult	mars-25
	Permis de construire des secteurs Paul Valéry et Watteau	ABC	sept-25
	Notice de projet et plans - 21 av.Paul Valéry	Atelier Guy Vaughan	mars-25
CONCERTATION - PROJET URBAIN	Délibération sur le bilan concertation préalable NPNRU	Ville de Sarcelles	mars-22
	Diagnostic quartiers Paul Valéry, Watteau, Rosiers à Sarcelles	EPICEUM	oct-24
	Synthèse du questionnaire de la concertation Paul Valéry, Watteau, Rosiers	EPICEUM	oct-24
DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION Les documents cadres thématiques sont répertoriés sur les thématiques associées.	Plan local d'urbanisme - Ville de Sarcelles	Ville de Sarcelles	2022
	Note stratégique économie circulaire - Feuille de route	Cycle Up	oct-23
SOLS ET SOUS-SOLS	Etude géotechnique préalable G1 ES + PGC	GEOS Inégnieurs Conseils	juin-24
	Etude géotechnique G2 AVP	GEOS Inégnieurs Conseils	oct-25
	Etude de vulnérabilité des milieux eau et sols	Minelis	dec-2025
	Etude historique, documentaire et mémorielle dite « simplifiée »	Ingérop - Actierra	juin-24

THÉMATIQUES	INTITULE	AUTEUR	DATE
ECOLOGIE / BIODIVERSITE	Etude Trame Verte et Bleue - Cotech 4 Elaboration de la stratégie - Roissy Pays de France agglo	TerrOïko - Auddicé environnement	juil-23
	Rapport diagnostic TVB - Phase 1 - CARPF	TerrOïko - Auddicé environnement	mars-23
	Prédiagnostic Faune Flore - Paul Valéry Watteau	Ecosphère	juil-24
	Diagnostic Faune Flore 4 saisons	Ecosphère	oct-25
PATRIMOINE BATI , ARCHEOLOGIE & PAYSAGE	Le paysage dans l'habitat social - Programme PLACES - Patrimoine, habitat social et paysage	Caisse des dépôts	juin-20
	Rapport - Végétalisation des cœurs d'ilots - Les Lochères	Ville de Sarcelles	/
	Diagnostic phytosanitaire	Iéti	oct-24
	Décret Label Architecture contemporaine remarquable	Ministère	mars-17
CLIMAT	Station météo du Bourget	Météo France	/
	Etude îlot de chaleur urbain - Paul Valéry Watteau	ALTO STEP	sept-25
ENERGIE & RESEAUX	Diagnostic réseaux	DNA consult	juil-24
	Annexe technique - dimensionnement et réalisation des réseaux de collecte, ouvrage rétention infiltration	CARPF	2019
NUISANCES SONORES & QUALITE DE L'AIR	Etude air santé Paul Valery	Rincent Air	juil-24
	Rapport d'étude acoustique Paul Valéry Watteau	ORFEA	juin-24
MOBILITES	Rapport de diagnostic - Lochères	CeRyX Trafic System	avr-21
	Etude mobilité - rapport de comptage	DnA Projet	juin-24
	Plan des girations	DnA projet	juil-24
	Etude de mobilité - Etude d'impact du projet NPNRU - secteur Paul Valéry	DnA Projet	juin-24
	Rapport diagnostic actuel et prospectif - Watteau	DVI Conseil	nov-21
	Rapport de génération et évaluation de scénarios d'organisation des circulations - Watteau	DVI Conseil	janv-22
	Bilan de stationnement Paul Valéry	DnA Consult	juil-24
CHARTE CHANTIER	Préconisations aux entreprises pour les chantiers - Lochères	SEQUANO	/
	Charte Chantier à Faibles Nuisances - quartiers Paul Valéry, Watteau et Rosiers	ALTO STEP	juil-24
CARBONE	Etude Urban Print	ALTO STEP	mars-25

5.2. PLAN DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le plan général de l'étude d'impact a été établi conformément aux **exigences réglementaires (II de l'article L.122-3 du code de l'environnement)** ; l'ordre de présentation des parties obligatoires de l'évaluation environnementale est ainsi le suivant :

1. Préambule
2. Etat initial de l'environnement
3. Présentation et justification du projet retenu
4. Incidences du projet sur l'environnement et la santé et mesures associées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs
5. Compatibilité du projet avec les principaux schémas, plans et programmes en vigueur
6. Méthodes utilisées, difficultés rencontrées et auteurs de l'étude
7. Annexes

Le résumé non technique fait l'objet d'un document indépendant.

5.3. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Comme dans toute démarche itérative, l'élaboration de la présente évaluation environnementale a nécessité un
Comme dans toute démarche itérative, l'élaboration de la présente évaluation environnementale a nécessité un travail continu de prise en compte des évolutions du projet et de veille juridique.

Les principales difficultés rencontrées concernent :

Le périmètre d'étude de l'étude d'impact à l'échelle du NPNRU
La définition du NPNRU comme périmètre d'étude de la présente étude d'impact a été la première difficulté rencontrée. En effet, le large périmètre étudié a ainsi multiplié le nombre de projet concernés par la présente étude d'impact, rendant plus conséquent le travail de recueil d'information et l'analyse à réaliser.
De plus, l'ensemble des projets réalisés au sein du NPNRU ne sont pas au même stade d'avancement. En effet, le NPNRU étaient décomposés en 2 phases - NPNRU phase 1 lancé en 2019 et NPNRU phase 2 lancé en 2023 - ainsi la bonne compréhension de l'avancée de chacun de ces projets - quelque soit leur antériorité - a également constitué une difficulté supplémentaire afin de caractériser rigoureusement les impacts des projets sur l'environnement et la santé. Certains projets étaient déjà réalisés, tandis que d'autres sont encore en cours de travaux ou dans une phase d'étude pré-opérationnelle. Ainsi, le niveau de détails disponibles pour chaque projet est très différent.

L'accès aux données de projet de l'ensemble des maîtrises d'ouvrage
La multiplicité des Maîtrise d'ouvrage, des acteurs présents sur les différents projets à l'échelle du NPNRU a rendu difficile la centralisation de l'état d'avancement et des détails de chaque projet. La présente étude d'impact est portée par SEQUANO, dans le cadre de leur concession sur les secteurs Paul Valéry et Watteau. Cependant, l'accès aux différentes études portées par les autres maîtrises d'ouvrages hors concession (bailleurs, Ville, copropriétés) n'a pas toujours été possible. Pour la réalisation du présent document, la première source de donnée sur les projets hors concession SEQUANO, a été la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain Lochères 2ème étape et Rosiers Chantepie (novembre 2020) et de son ajustement (novembre 2022). Néanmoins, l'analyse s'est focalisée sur les secteurs Paul Valéry et Watteau où se concentrent la majorité des opérations impactantes.

La mise à disposition des études techniques au fur et à mesure de la réalisation de l'étude d'impact
Bien qu'une partie des études ait été menée au préalable du lancement de la mission d'élaboration de l'évaluation environnementale, plusieurs études (diagnostic écologique 4 saisons, étude géotechnique ...) ont été réalisées en parallèle de l'élaboration de l'état actuel de l'environnement, de la formalisation de l'évaluation environnementale et de l'approfondissement du plan guide. L'intégration des résultats de ces études est donc intervenue au fur et à mesure de la rédaction.

Par ailleurs, l'accès aux fonciers identifiés comme nécessaires pour la réalisation des sondages géotechniques n'était pas toujours possible. L'étude géotechnique n'était donc pas disponible à date de la réalisation de l'étude d'impact et le sera uniquement à partir du mois de février 2026. La connaissance des sols et sous-sols est donc limitée à ce stade.

De plus, les études qualités de l'air et acoustique ont été réalisées en amont de la finalisation de la programmation et constituent davantage un état des lieux de la situation actuelle étayée de mesures d'évitement et de réduction des nuisances que la modélisation précise de l'état projeté. Des études complémentaires sont à prévoir pour une appréciation plus fine des enjeux liés à la qualité de l'air et au bruit.
Enfin, l'évaluation des impacts se heurte aux difficultés suivantes :

- Pour certains aspects de l'environnement, il est **difficile de définir précisément l'impact.** Il est uniquement possible d'apprécier un risque d'impact et de proposer des mesures pour limiter ce risque. C'est notamment le cas pour d'éventuelles pollutions accidentelles en phase chantier ;
- L'analyse ne peut pas être exhaustive.

Néanmoins, malgré ces difficultés, le travail mené tout au long du présent document répond à la **démarche itérative d'une évaluation environnementale,** dont la méthodologie est précisée en préambule de la présente étude d'impact.

5.4. AUTEURS DE L'ÉTUDE D'IMPACT

FONCTIONS	STRUCTURES	COMPETENCES	AUTEURS CONNUS	CONTRIBUTIONS
Maîtrise d'ouvrage	SEQUANO	Aménageur	- Adrien Didier, responsable d'opérations - Léa Van Es , chargée de projets	Gouvernance, relecture et corrections
AMO DD	ALTO STEP	Environnement et réglementaire	- Ambre David, docteure en éco-hydrologie - cheffe de projet environnement - Manon Soulié - urbaniste, responsable d'études Environnement - Arthur Golly - ingénieur, chargé d'études Environnement - Maylis Dejardin - urbaniste, chargée d'études Environnement - Emma Biaggi - urbaniste, chargée d'études Environnement	Rédaction de l'étude d'impact

Auteurs de l'étude d'impact - Sources : ALTO STEP, 2026

sequano

NPNRU : 2EME PHASE DU RENOUVELLEMENT URBAIN DES LOCHÈRES

SARCELLES (95)

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT

FÉVRIER 2026

ALTO STEP
16, passage Charles Dallery
75011 Paris
www.altostep.com