



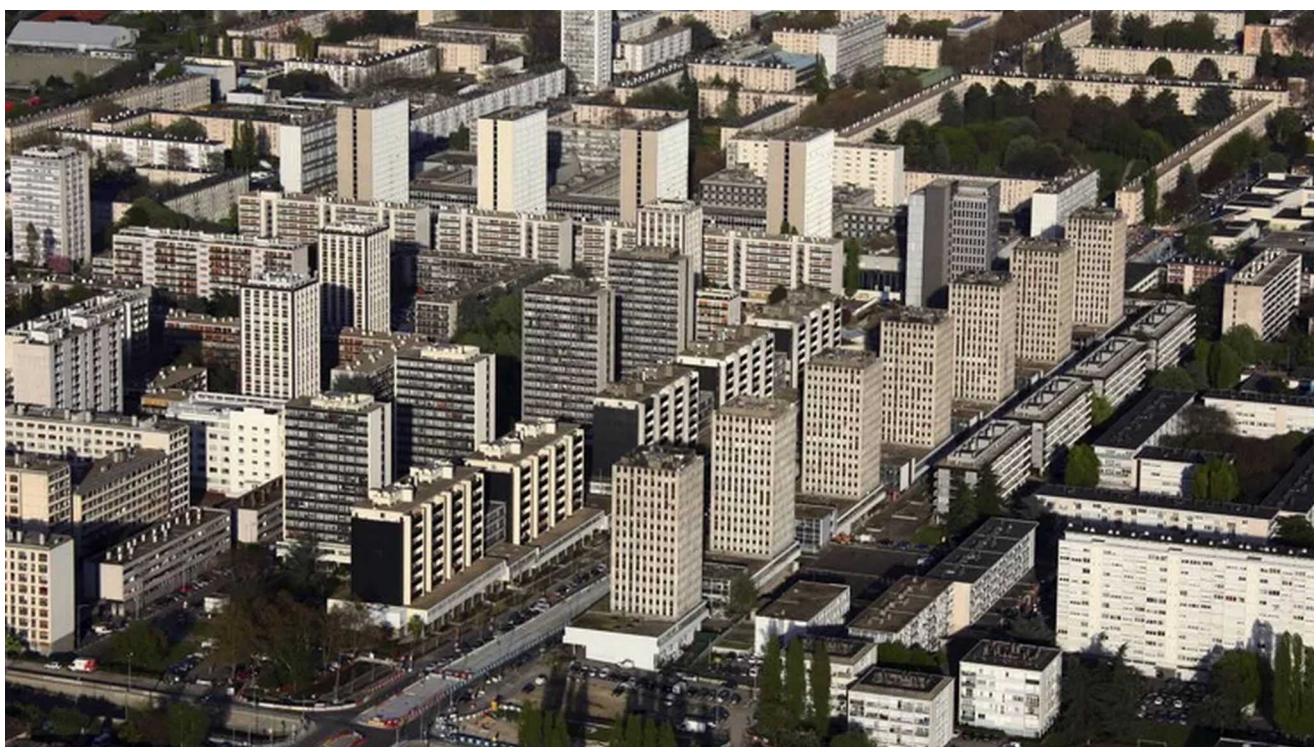
Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de renouvellement urbain du quartier
des Lochères - Sarcelles (95)**

**N°017088/ A P
du 19/06/2026**



Vue aérienne du quartier des Lochères (source : étude d'impact, p1)



Photographie aérienne du quartier des Lochères (source : Les Echos)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de renouvellement urbain du quartier des Lochères, situé à Sarcelles (Val d'Oise) dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) porté par l'Anru. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

Le projet prévoit :

- la démolition de six bâtiments de logements (soit 396 logements sociaux, devant être reconstitués sur le territoire de la communauté d'agglomération Roissy pays de France et dans le reste du Val d'Oise), et de cinq autres bâtiments de type centres commerciaux, chaufferie, parking, local associatif ;
- la requalification de 1 879 logements sociaux, dont 1 769 sur Watteau et Paul Valéry ;
- la résidentialisation de 2 442 logements, dont 1 500 sur les secteurs Watteau et Paul Valéry ;
- la construction de 754 logements (dont 352 déjà réalisés), dont 492 sur Paul Valéry - Watteau ;
- la démolition / reconstruction, la réhabilitation / extension, ou la création d'équipements publics (sociaux, scolaires, culturels, sportifs) ;
- le réaménagement d'espaces publics (voiries carrossables, voies dédiées aux modes doux, places).

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

- les sites et sols pollués ;
- les mobilités ;
- la qualité de l'air et les nuisances sonores ;
- les émissions de gaz à effet de serre ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la biodiversité ;
- la gestion des déchets.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment :

- d'inclure l'ensemble des opérations prévues dans le quartier des Lochères dans l'évaluation environnementale du projet, et d'assurer la cohérence des données et du calendrier présentés ;
- d'approfondir l'état initial de la qualité de l'air, du bruit et de la pollution des sols pour justifier l'absence d'incidences résiduelles notables sur les habitants ;
- de renforcer les mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet sur les espèces protégées ;
- de préciser les conditions de garantie de l'atteinte des objectifs de valorisation des déchets de chantier.

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

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

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions de substitution raisonnables.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. Sites et sols pollués.....	14
3.2. Mobilités.....	15
3.3. Qualité de l'air et nuisances sonores.....	16
3.4. Adaptation au réchauffement climatique.....	18
3.5. Emissions de gaz à effet de serre.....	19
3.6. Biodiversité.....	19
3.7. Gestion des déchets.....	20
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	20
ANNEXE.....	21
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	22

Préambule

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

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie le 20 avril 2026 par la DDT du Val d'Oise pour rendre un avis sur le projet de renouvellement urbain du quartier des Lochères, porté par la ville de Sarcelles, situé à Sarcelles (Val d'Oise) et sur son étude d'impact datée de février 2026..

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

Conformément à sa délibération du 09 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 17/06/2026 à Clara HERER la compétence à statuer sur le projet de renouvellement urbain du quartier des Lochères à Sarcelles (95).

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

Le membre délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

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

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

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

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

Sigles utilisés

Anru	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
BBC	Bâtiment Basse Consommation
CA	Communauté d'Agglomération
CDT	Contrat de Développement Territorial
CO₂	Dioxyde de carbone
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
ECS	Eau Chaude Sanitaire
EI	Étude d'Impact
ICU	Îlot de Chaleur Urbain
IPR	Institut Paris Région
Lden	Level day-evening-night (indicateur acoustique jour-soir-nuit)
L90	Indicateur acoustique fractile correspondant au niveau sonore dépassé pendant 90 % du temps
NO₂	Dioxyde d'azote
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
ORCOD	Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées
PEB	Plan d'Exposition au Bruit
PEMD	Produits, Équipements, Matériaux et Déchets
PLU	Plan Local d'Urbanisme
Pm 2,5	Particules fines de diamètre inférieur à 2,5 µm
RCU	Réseau de Chaleur Urbain

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Contexte géographique

Le projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire de la ville (QPV) des Lochères est situé au sud de la commune de Sarcelles (58 483 habitants), dans le Val d'Oise (95), et concerne notamment les secteurs Paul Valéry, « Gide Saint-Saëns », Watteau, les Flanades, « Flandres et Joliot Curie » et Jean Jaurès de ce grand ensemble. La commune fait partie de la Communauté d'agglomération (CA) Roissy Pays de France, créée en 2016, qui regroupe 42 communes pour un total de 357 396 habitants.

Le quartier des Lochères (195 ha) est l'un des premiers grands ensembles résidentiels de France, construit dans les années 1950-60. Doté de 12 368 logements accueillant environ deux tiers de la population de Sarcelles, il a été conçu comme une unité urbaine autonome et structurante, de type « ville dans la ville », intégrant logements, équipements, commerces, espaces publics, aménités culturelles et sportives, ainsi qu'un grand marché. Sa composition urbaine et son architecture (barres d'immeubles en pierre de taille) constituent d'autres singularités.

■ Historique des politiques de renouvellement urbain sur le quartier

La commune et ses partenaires (Anru³) ont engagé dès les années 2000 une première étape de renouvellement urbain du quartier des Lochères⁴, qui a permis une transformation significative du secteur Pasteur-Sablons (démolition de 528 logements, construction de 800 logements, réhabilitations et résidentialisations⁵), la réhabilitation des groupes scolaires Paul Valéry, et la mise en service du tramway T5.

Néanmoins, le quartier présente toujours « une image dégradée ». « Le parc de logements est vieillissant, dégradé, et fait face à des problématiques d'humidité, de confort d'été et d'hiver, de coût énergétique ainsi qu'à une déqualification des pieds d'immeubles » (étude d'impact (EI), p75), de sur-occupation (23 % des logements, EI, p74) et les copropriétés connaissent des difficultés de gestion récurrentes : impayés, charges importantes, etc. (notice de présentation de la DUP, p11). Le quartier est enclavé par rapport au reste de la ville, le stationnement y est décrit comme « anarchique » (EI, p127). Dans les secteurs Paul Valéry et Watteau, les déplacements piétons sont pénalisés (cheminements inadaptés, manque de lisibilité), avec des cœurs d'îlots mal éclairés dans le secteur Watteau, qui accueillent des activités illicites, ou des voies dégradées dans le secteur Paul Valéry. La gestion des déchets est décrite comme insuffisante (existence de « dépôts sauvages »). Il est également précisé que le quartier est marqué par un « taux de pauvreté élevé », et un « taux de chômage important » (EI, p21). L'étude d'impact (p127/132) identifie par ailleurs des besoins en équipements (lieux de spectacle, crèches, etc.) et en diversification des logements (pour étudiants et jeunes actifs, de type locatif intermédiaire et accession sociale, adaptés au vieillissement, au handicap).

Dans ce contexte, le quartier est concerné par le nouveau programme national de renouvellement urbain⁶ (NPNRU) qui se décline en :

- 3 L'agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) est un établissement public industriel et commercial (EPIC). Elle finance et accompagne la transformation de quartiers de la politique de la ville dans toute la France.
- 4 convention Anru « Lochères – 1ère étape »
- 5 La résidentialisation est l'ensemble des travaux d'aménagement, notamment durant une opération de rénovation urbaine, visant à délimiter des unités résidentielles aux seins des grands ensembles, créant une délimitation plus importante entre l'espace public et l'espace privé.
- 6 Formalisé dans la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain Lochères – 2ème étape et Rosiers Chantepie (novembre 2020)

- une première phase de conventionnement, réalisée en 2019-2020, et portant notamment sur la pointe Nord-est (dont le secteur Watteau, dont la programmation comportait déjà certains éléments de la seconde phase⁷) ;
- une seconde phase de conventionnement (2023-2036), objet de la présente étude d'impact, qui fait l'objet d'une convention signée en 2023, puis actualisée en 2024 et 2025.

Le NPNRU s'articule avec une opération de requalification des copropriétés en difficultés (ORCOD), outil ensemble permettant de traiter dans sa globalité les causes des dysfonctionnements des copropriétés. Le périmètre de l'ORCOD couvre trois secteurs prioritaires : les Flanades, Watteau, et « Entrée de Ville ».

■ Description du projet

Le projet a pour objectifs de diversifier l'offre résidentielle, d'améliorer les conditions d'habitat et l'attractivité du quartier, de contribuer à son désenclavement, d'y implanter de nouveaux équipements et services, d'y améliorer les mobilités internes, et d'apporter des réponses aux problématiques de gestion des déchets et d'insécurité.

Le projet est porté par la ville de Sarcelles et la CA Roissy Pays de France, avec les bailleurs sociaux (Val d'Oise Habitat, CDC Habitat Social et Logirep, Seqens) et l'aménageur Sequano ; il consiste en la mise en œuvre des opérations inscrites à la convention NPNRU portées par la concession d'aménagement Sequano (28 ha) dans le quartier des Lochères ; le secteur Rosiers Chantepie visé par cette convention, ainsi que les interventions de l'ORCOD ne font pas partie de l'étude d'impact.

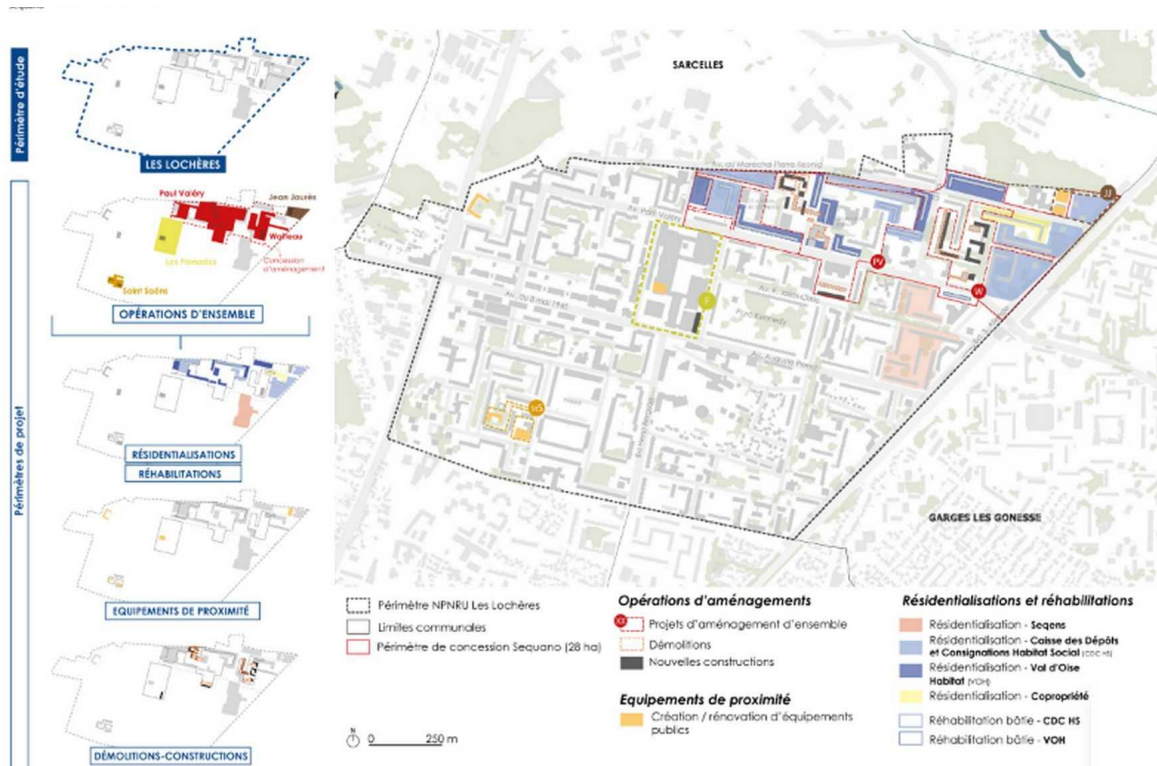


Figure 1: plan masse du programme NPNRU (EI, p12)

Sur le secteur Flanades, le projet prévoit :

- la réhabilitation du centre commercial : démolition des couvertures et extensions, réhabilitation architecturale et apport d'une programmation mixte (services, bureaux, espaces productifs et commerces) ;
- 7 Depuis 2015, le secteur Watteau fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain (phase 1 du NPNRU) porté par la commune de Sarcelles. Le projet du secteur a été conçu par l'agence Bruno Fortier et a fait l'objet en 2019 d'une convention Anru. Il fixe les grandes orientations du projet urbain du secteur : création d'une voie de desserte nord-sud, démolition des immeubles de logement Fragonnard, Carpeaux et Le Lorrain, requalification d'importants espaces publics et construction de nouveaux logement (EI, p144).

- la création de La Fabrik, une salle de spectacle d'envergure au sein des ex-cinéma des Flanades et la requalification des places de France et de Navarre, qui seront rétrocédées au domaine public ;
- la réhabilitation de 60 logements (Biscotte Provence, opération réalisée) ;
- la construction de 152 logements (opération Perret Branly).

Sur le secteur « Paul-Valéry », le projet prévoit :

- la démolition de 166 logements (bâtiments Marivaux, Biscotte, Joliot-Curie, Rousseau et La Rochefoucauld), d'une ancienne chaufferie, d'un parking silo, et du centre commercial Paul-Valéry ;
- la construction de 107 logements en accession et de 126 logements étudiants, répartis en 8 bâtiments R+3 à R+8 ; 90 de ces logements sont déjà livrés (emprise Joliot Curie – CFH ex Renault) ;
- la résidentialisation de 1009 logements et la requalification de 1069 logements (EI, p137), 3 opérations sur 12 étant déjà livrées ;
- l'aménagement d'espaces publics, dont un mail piéton cycles et deux voies de desserte.

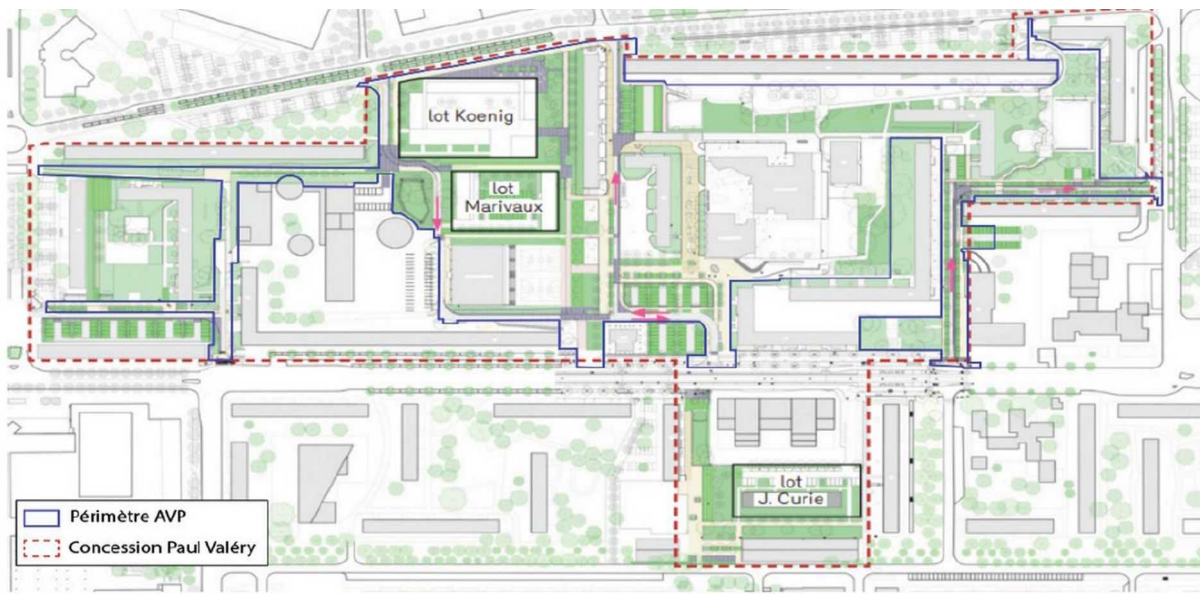


Figure 2: plan masse du projet pour le secteur Paul Valéry (EI, p136)

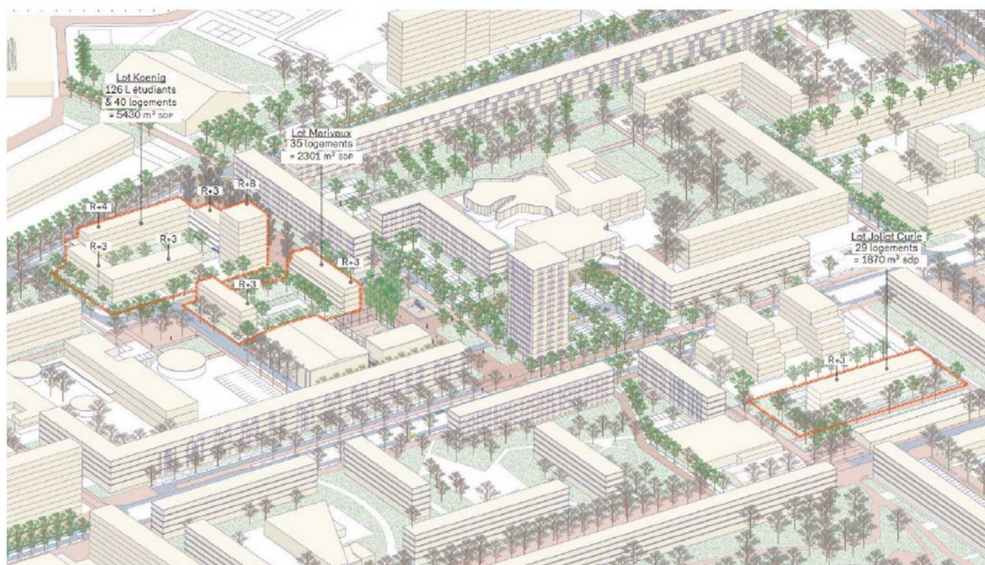


Figure 3: nouvelles constructions prévues dans le secteur Paul Valéry (EI, p137)

Sur le secteur « Watteau », le projet prévoit :

- la démolition de 230 logements, dont le bâtiment Fragonard (démolition réalisée), la barre en équerre Le Lorrain / Carpeaux, le centre commercial Watteau, et la salle Pablo Neruda ;
- la construction de 262 logements (répartis en 4 lots R+4 à R+8) ;
- la résidentialisation de 491 logements, et la requalification de 700 logements, 7 opérations sur 9 étant déjà livrées ;
- l'aménagement d'espaces publics, dont le mail Fragonard et l'allée Corot (dédiés aux modes doux), et la création d'une voie de desserte.

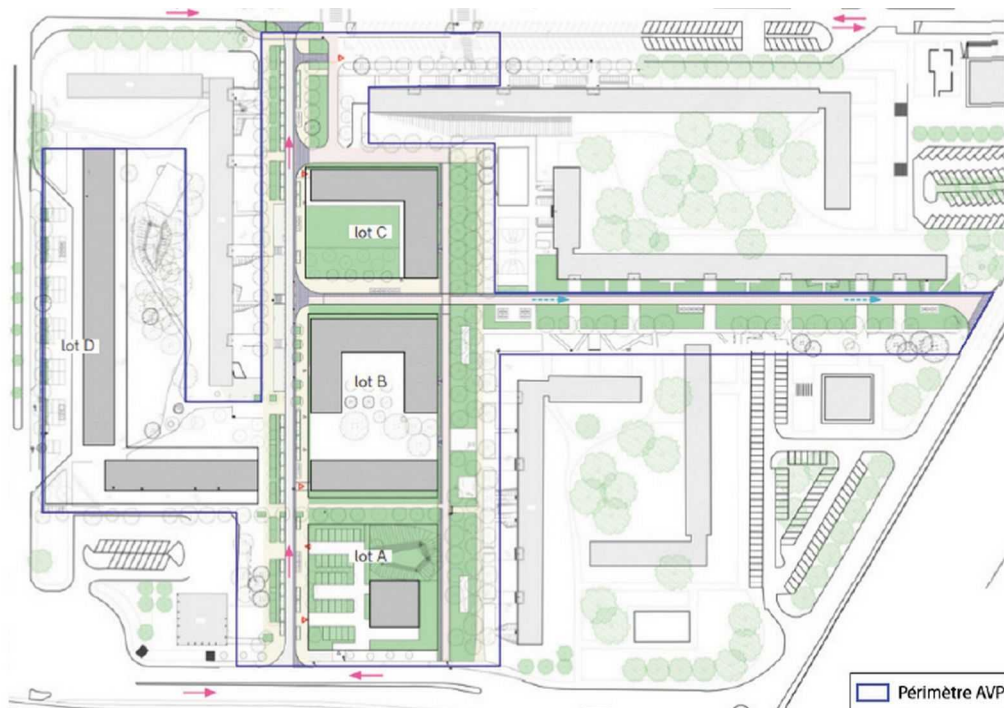


Figure 4: plan masse du projet pour le secteur Watteau (EI, p144)

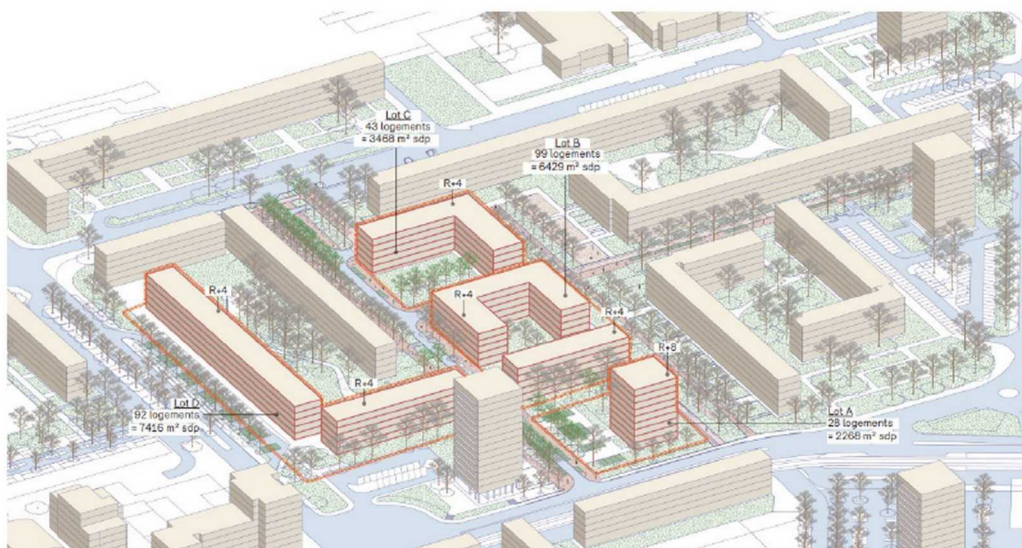


Figure 5: nouvelles constructions prévues dans le secteur Watteau (EI, p145)

Le dossier présente des incohérences dans les données : la somme des nouveaux logements programmés, réalisés ou non (EI, p.133), s'élève à 844 logements et non 754 (donnée figurant également sur la page 133), et le nombre de réhabilitations et résidentialisations diverge entre les pages 128 et 129.

Le projet prévoit par ailleurs d'autres opérations de moindre ampleur sur les secteurs Saint-Saëns (démolition / reconstruction du Dojo, création d'une crèche, requalification d'une place), Jaurès (création d'un nouveau gymnase, aménagement de ses abords), et Joliot Curie (résidentialisation de la résidence Lochères), et des opérations déjà réalisées à l'ouest et au sud des Flanades, concernant des logements, une école et une médiathèque.

La période de réalisation du projet diffère selon les parties du dossier : 2023-2032 selon la notice de présentation de la DUP (p30), 2026-2030 selon le « *Planning simplifié des opérations de la 2e phase NPNRU des Lochères* » (EI, p160), 2026-2032 selon l'avant projet, et jusqu'en 2036 selon la p.123 de l'étude d'impact.

(1) L'Autorité environnementale recommande de confirmer le volume total de programmation de nouveaux logements sur le quartier des Lochères, dans le cadre du projet NPNRU Lochères 2ème étape et de présenter un calendrier prévisionnel cohérent du projet dans les différentes parties du dossier.

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

Un bilan de la concertation est joint au dossier. Ce bilan est succinct en raison de la faible participation de la population. Les seules observations portent sur la création de nouveaux espaces verts et la préservation des arbres.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les sites et sols pollués ;
- les mobilités ;
- la qualité de l'air et les nuisances sonores ;
- les émissions de gaz à effet de serre ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la biodiversité ;
- la gestion des déchets.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact est focalisée sur les secteurs Paul-Valéry et Watteau, qui concentrent la quasi totalité des opérations prévues, indiquant que les résidentialisations situées en dehors de ces secteurs auront des incidences sur l'environnement et la santé humaine négligeables. Cette affirmation est à nuancer car certaines de ces opérations consistent en des travaux lourds, comme la démolition / reconstruction du dojo Saint-Saëns, ou la construction de logements dans le secteur des Flanades (opération Perret Branly), dont la phase chantier comporte toujours des incidences sur l'environnement et la santé humaine (nuisances sonores, émissions de poussières, apport de matériaux, gestion des déchets de chantier par exemple). Pour l'Autorité environnementale, il est donc nécessaire d'envisager l'intégration effective de ces différentes opérations au périmètre du projet et donc de l'étude d'impact :

- les différentes opérations portant sur les voiries sur le reste des Lochères : renforcement des cheminements

piétons / cycles (EI, p134), reprise de l'avenue Joliot Curie, prolongement de la rue Maryse Bastié (cf. ajustement mineur à la convention NPRNU, daté du 26/11/25, p13) ;

- les travaux inhérents à l'ORCOD, qui peuvent porter sur la réhabilitation, ou la démolition / reconstruction de bâtiments (notice, p16).

(2) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer l'ensemble des opérations prévues dans le quartier des Lochères à l'étude d'impact.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude indique que le projet est compatible au PLU de Sarcelles en répondant aux règles des zones UC et UCi⁸, en prenant en compte les servitudes d'utilité publique, et en réalisant une connexion au droit d'un emplacement réservé situé sur le secteur Paul Valéry.

Le projet s'implante en zone C⁹ du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle. Dans ces zones, des secteurs peuvent être délimités par les PEB où, pour permettre le renouvellement urbain, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sauf si le contrat de développement territorial (CDT) le prévoit¹⁰.

Sur le quartier des Lochères, le NPNRU prévoit la réalisation de logements sur trois secteurs délimités par le CDT. Les limites de constructibilité fixées par le CDT Val-de-France / Gonesse Bonneuil-en-France y sont respectées, à l'exception de celle du secteur Flanades-Cholettes, où le programme du NPNRU inclut deux opérations de constructions, totalisant 262 logements (152 pour "Perret Branly", 110 pour la "Tour forum"), alors que le CDT fixe (CDT volet logements, p38) une limite de 155 logements construits.

(3) L'Autorité environnementale recommande de justifier la compatibilité du projet avec contrat de développement territorial et le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle en terme de droit à construire des logements supplémentaires.

2.3. Justification des choix retenus et solutions de substitution raisonnables

Les onze démolitions restant à réaliser sur le Nord-est du quartier des Lochères visent à dégager de nouveaux fonciers nécessaires à la recomposition urbaine, et sont également justifiées par :

- des motifs de vieillissement, dégradation, et obsolescence du bâti ou des équipements techniques (sauf dans le cas des bâtiments Marivaux et Joliot Curie), voire par un problème de fragilité structurelle et de sécurité publique dont la réhabilitation serait trop coûteuse (bâtiment Le Lorrain) ;
- un constat de sous-occupation ou d'inadaptation des bâtiments à leur usage projeté (centres commerciaux, parking silo, gymnase Jaurès) ;
- une problématique de sécurité de l'espace public, engendrée par la configuration du centre commercial Paul Valéry.

Ces démolitions poursuivent par ailleurs des objectifs de désenclavement des îlots, de réaménagement de l'espace public (Le Lorrain, Marivaux, Joliot Curie, centre commercial Paul Valéry), de création de logements (sur sept des onze sites concernés) et de commerces (sur quatre sites).

8 Périmètre classé en tant qu'architecture contemporaine remarquable) qui couvre le secteur des Flanades et s'étend le long de l'Avenue du 8 mai 1945.

9 L'importance de l'exposition au bruit est indiquée par les lettres A, B, C, ou D. En zone A, exposition au bruit très forte (Lden supérieur ou égal à 70 dB) ; en zone B, exposition au bruit forte (Lden supérieur à une valeur choisie entre 65 dB et 62 dB) ; en zone C, exposition au bruit modérée (Lden supérieur à une valeur choisie entre 57 dB et 55 dB) ; en zone D, exposition au bruit faible, obligatoire sur les dix plus grands terrains (Lden supérieur à 50dB).

10 Art. L.112-10-5° du code de l'urbanisme

Dans l'étude d'impact, les conséquences environnementales des démolitions (émissions de gaz à effet de serre, consommation de ressources naturelles, émissions de poussières) ne sont pas comparées à une variante comportant davantage de réhabilitations. Par ailleurs, l'étude d'impact indique « les immeubles, disposés selon des orientations soigneusement étudiées, ont été conçus pour garantir lumière, air et ensoleillement aux logements ». Il n'est pas précisé si la diversification résidentielle pourrait s'appuyer sur une transformation des logements existants plutôt qu'une démolition / reconstruction.

(4) L'Autorité environnementale recommande de présenter les différents scénarios étudiés, les critères d'analyse et de choix, notamment environnementaux.

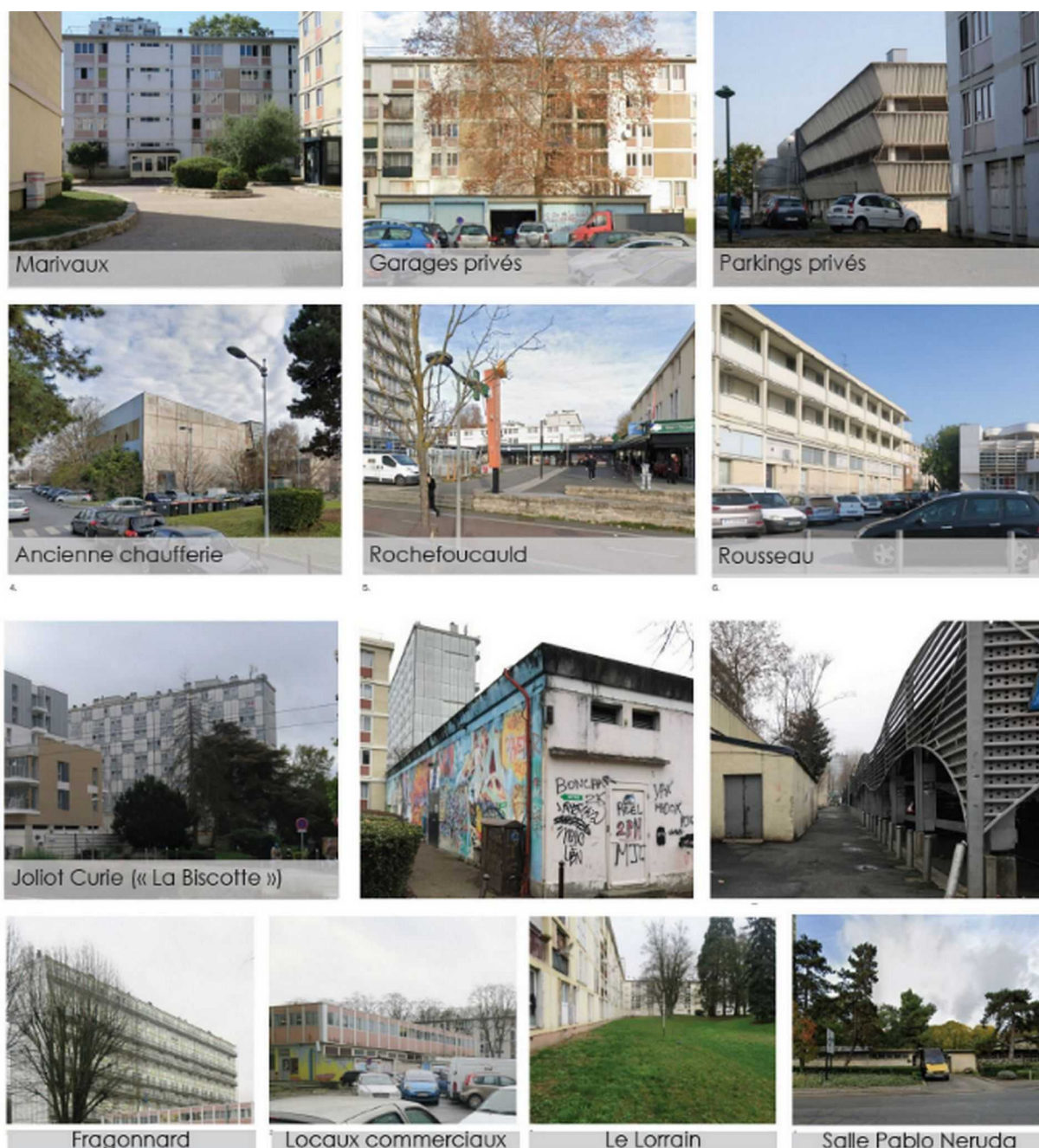
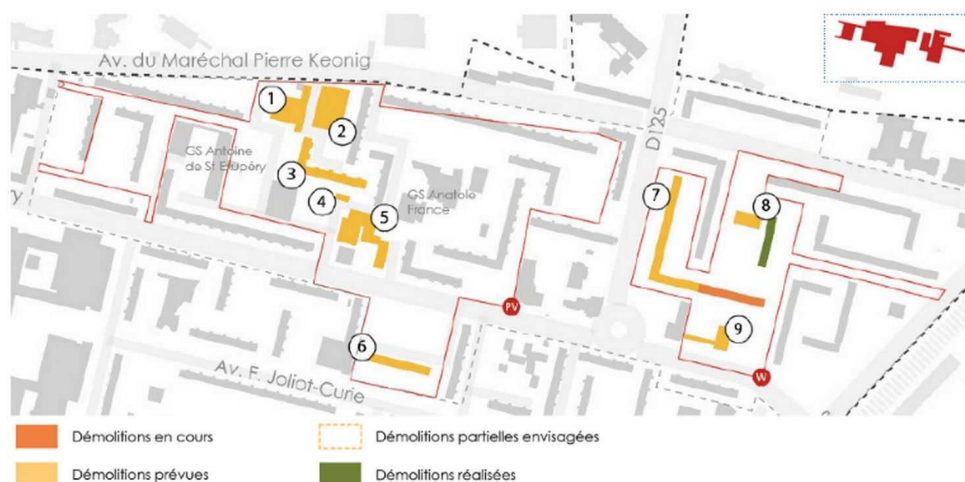


Figure 6: photographies des bâtiments à démolir (EI, p136/137/145)



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	/

Figure 7: programme des démolitions (EI, p131)

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

3.1. Sites et sols pollués

Une analyse bibliographique, une étude pollution complémentaire citée mais qui n'a pas été jointe au dossier ainsi qu'une visite terrain permettant de repérer des sources potentielles de contamination de surface ont permis d'identifier quatre sites dans le périmètre du projet, ainsi qu'un cinquième à proximité immédiate, pouvant présenter un risque de pollution forte ou modérée des milieux sur le secteur des Flanades (station service, centre commercial, service photo, pressing) et les secteurs Paul Valéry et Watteau (chaufferie urbaine, garage, zones de mécanique automobile sauvage). Néanmoins, l'analyse des incidences sur la santé humaine, en phase chantier comme en phase exploitation, ainsi que des mesures d'évitement ou de réduction à prévoir afin de limiter ces incidences ne sont pas présentées.

(5) L'Autorité environnementale recommande de présenter une analyse des incidences du projet sur les sites et sols potentiellement pollués identifiés, ainsi que des mesures d'évitement et de réduction associées en phase chantier comme en phase d'exploitation.

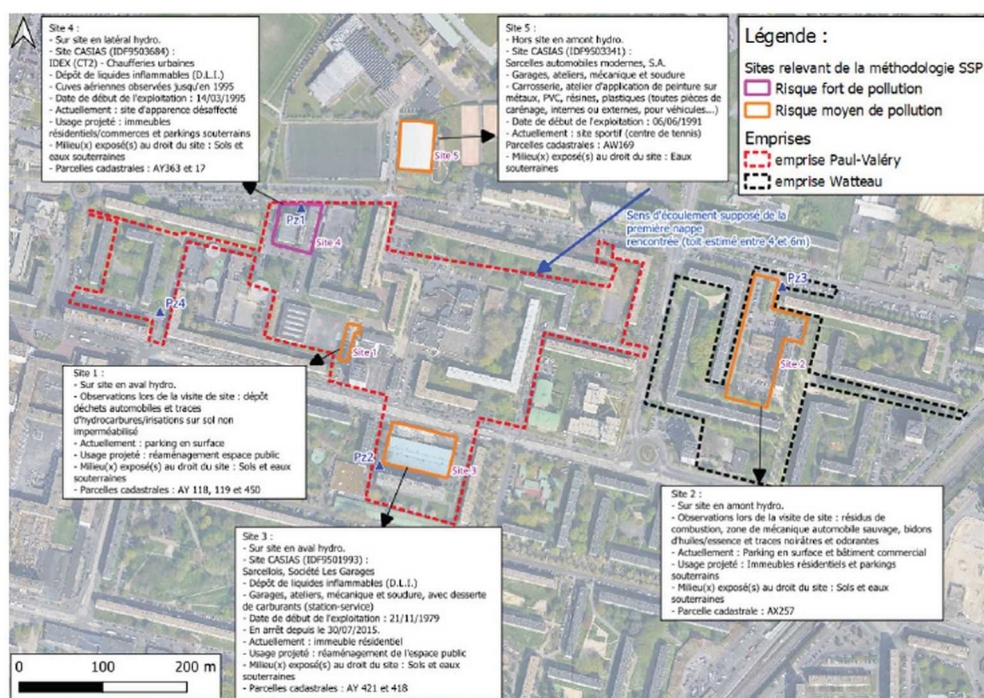


Figure 8: localisation des sites potentiellement pollués (source : EI, p29)

3.2. Mobilités

Afin de désenclaver les secteurs Paul Valéry et Watteau et de favoriser les modes de déplacements doux, le projet prévoit de compléter le réseau viaire, notamment par des nouveaux axes traversant chaque secteur, d'aménager des rétrécissements, d'instaurer des limitations de vitesse, et de sécuriser les traversées des avenues limitrophes.

L'étude d'impact indique que les nouvelles voies traversantes pourraient faire augmenter la part modale de la voiture, et en heures de pointe, créer des parcours visant à éviter certains carrefours saturés, et provoquer ainsi des remontées de files sur les avenues Paul Valéry et Koenig en lien avec la présence des groupes scolaires de Paul Valéry ; pour autant, l'étude d'impact ne présente pas de modélisation du trafic routier permettant d'étayer ces estimations.

(6) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une modélisation du trafic routier à l'état initial et projeté, en tenant compte des diverses dimensions du projet (augmentation nette du nombre de logements, impacts indirects des nouvelles voies traversantes, etc.).

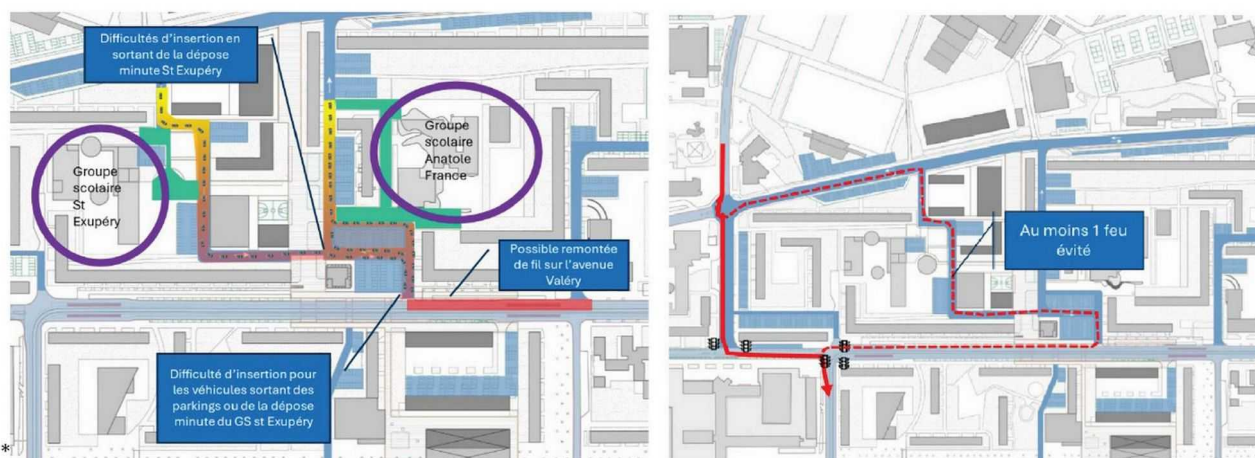


Figure 9: incidences indirectes sur le trafic routier, secteur Paul Valéry (EI, p185)

3.3. Qualité de l'air et nuisances sonores

L'état initial est réalisé sur la base des données d'Airparif pour 2018 et 2024, qui présentent une qualité de l'air respectant la valeur cible pour l'ozone en 2024 mais pas en 2018, modérément dégradée pour les particules fines PM_{10} et le dioxyde d'azote NO_2 (respect des valeurs réglementaires mais dépassement des recommandations de l'organisation mondiale pour la santé (OMS)), ainsi que par une campagne de mesure in situ (NO_2) où les concentrations mesurées dépassent les seuils réglementaires. Les teneurs locales en particules fines $PM_{2.5}$ ne sont pas décrites.

(7) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial avec l'analyse des concentrations en $PM_{2.5}$ sur le périmètre du projet.



Figure 10: carte Lden des bruits des transports cumulés, Bruitparif (EI, p94)

L'état initial du bruit est présenté avec la cartographie Bruitparif du bruit cumulé des transports (route, train, avion), montrant que de nombreuses façades du secteur Watteau sont exposées à plus de 65 dB, voire 70 dB, nettement au-dessus des valeurs guides de l'OMS¹¹. Une campagne de mesures acoustiques a été réalisée en mai 2024, mesurant un bruit diurne (Laeq) variant entre 57,5 dB en cœur d'îlot et 68,5 dB le long de la RD 125. Le long de la voie ferrée, les émergences sonores s'élèvent à 65 à 70 dB au passage des avions et des trains (environ 2 passages par minute, mesurés entre 11h30 et 11h35).

La campagne de mesures acoustiques a été effectuée sur un jour, avec des mesures de courte durée ; elle ne permet ainsi pas de faire état de la variabilité journalière et hebdomadaire du trafic routier, ferroviaire, et aérien. L'étude acoustique n'est pas jointe et l'étude d'impact n'interprète pas certaines données, tels que l'indicateur Lden qui n'a pas été évalué, alors qu'il aurait permis de mieux caractériser la gêne potentielle perçue. Aucune étude vibratoire n'a été réalisée.

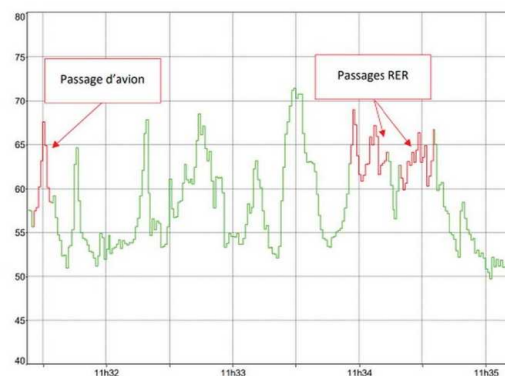


Figure 11: mesure du bruit à proximité de la voie ferrée (EI, p96)

11 Les [lignes directrices de l'OMS](#) recommandent notamment de réduire les niveaux sonores produits par le trafic routier à moins de 53 dB Lden, de réduire les niveaux sonores produits par le trafic ferroviaire à moins de 54 dB Lden, et de réduire les niveaux sonores produits par le trafic aérien à moins de 45 dB Lden.

(8) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer une nouvelle campagne de mesures acoustiques représentative du bruit moyen sur le site du projet et de présenter l'indicateur Lden dans les résultats.

Pour limiter l'exposition des usagers à la pollution de l'air et au bruit, le projet prévoit notamment (EI, p178) :

- d'éloigner les nouveaux bâtiments des axes polluants et bruyants (à l'exception du lot Koenig), mesure qui pourrait être étendue aux lots C et D, pouvant être exposés à plus de 70 dB ;
- de travailler la conception des formes architecturales ;
- de positionner les pièces principales en cœur d'îlot ;
- de végétaliser les espaces extérieurs, notamment la façade du lot Koenig.

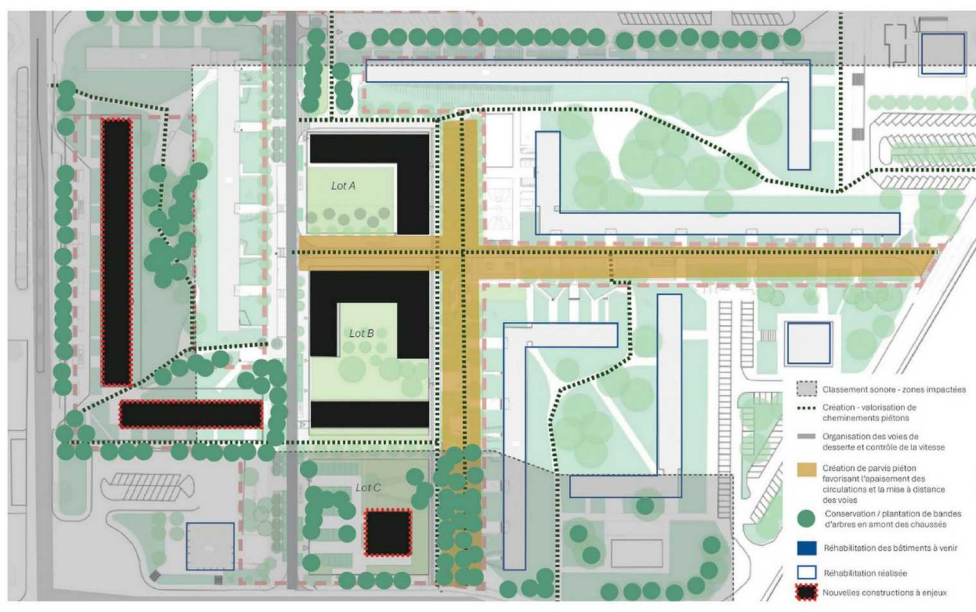


Figure 12: exposition des lots C et D à la bande d'effet sonore de la RD 125 (EI, p179)

Concernant spécifiquement la pollution de l'air, l'étude d'impact (EI, p200) présente des mesures de réduction relatives à la configuration urbaine du projet favorisant la circulation de l'air et la dispersion des polluants¹².

Concernant spécifiquement le bruit, le projet prévoit (EI, p200) d'adapter les façades : isolation renforcée des nouvelles constructions et des réhabilitations en incluant des menuiseries en double vitrage thermoacoustique et en tenant compte des émergences sonores¹³, de limiter les surfaces vitrées, de jouer sur le relief (volet, balcons), et d'éviter de mettre en parallèle deux surfaces hautes et lisses. Les mesures présentées ne semblent pas tenir compte des nuisances aériennes¹⁴, alors que la forme du bâtiment du lot B (« en U ») est de nature à renforcer l'impact du bruit aérien¹⁵. Une modélisation de l'état final du projet, prenant en compte l'évolution temporelle de l'efficacité de l'écran acoustique permis par la végétation permettrait de quantifier l'effet de ces mesures de réduction et de les ajuster le cas échéant, afin de s'assurer d'incidences résiduelles les plus faibles possibles sur la santé humaine.

(9) L'Autorité environnementale recommande de présenter une modélisation intégrée du bruit cumulé routier / ferroviaire / aérien ainsi qu'une modélisation de la qualité de l'air à l'état initial et en phase exploitation, et d'en déduire, le cas échéant, l'adaptation des mesures de réduction envisagées.

12 Discontinuités dans les fronts bâtis, variations de hauteur des bâtiments côté cœur d'îlot, évitement des rues canyon.

13 « Les exigences acoustiques pourront porter sur la notion d'émergence sonore à ne pas dépasser au niveau des bâtiments d'habitations » : « 5,0 dB(A) de jour et 3,0 dB(A) de nuit et possiblement des restrictions en niveau par bandes de fréquences ».

14 Comme par exemple celles concernant l'orientation et les configurations spatiales des bâtiments, la distance entre bâtiments, le facteur d'absorption des revêtements sur façades.

15 [OAP confort acoustique du PLU de Gonesse](#), p13.

3.4. Adaptation au réchauffement climatique

Le dossier présente, à l'échelle de la parcelle, la vulnérabilité initiale du quartier des Lochères à l'aléa d'îlot de chaleur urbain (ICU) (EI, p20/21), plus exposé à l'aléa la nuit (moyen à fort) qu'en journée (faible à moyen). Le dossier est complété par une étude supplémentaire des secteurs Paul Valéry et Watteau (EI, p22/23) et conclut que l'enjeu initial est modéré. Une présentation du climat à horizon du projet¹⁶ (50 ans) aurait pu utilement compléter l'état initial.

Le projet prévoit la végétalisation et la désimperméabilisation avec notamment la renaturation de 4 400 m² d'espace public, son aménagement avec des matériaux à fort albédo¹⁷, et l'augmentation du nombre d'arbres plantés (505, pour 324 actuellement). La modélisation de cette stratégie permet de faire diminuer la température au sol de 0,3°C (secteur Paul Valéry) à 0.5°C (secteur Watteau). Le projet prévoit de plus des mesures de réduction prévues dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) comme des protections solaires orientables et des occultations intérieures. Le dossier conclut à des incidences résiduelles neutres. L'étude ICU n'a pas été jointe au dossier, ce qui ne permet pas d'apprécier les différentes hypothèses choisies, notamment l'horizon temporel de la modélisation effectuée, les conditions météorologiques choisies, l'occupation du sol, la configuration des bâtiments.

(10) L'Autorité environnementale recommande de présenter les différentes hypothèses de la modélisation ICU réalisée, et de présenter une évaluation des incidences du projet sur l'aléa îlot de chaleur urbain à horizon 2050 et 2100, ainsi que les mesures d'évitement ou de réduction associées.

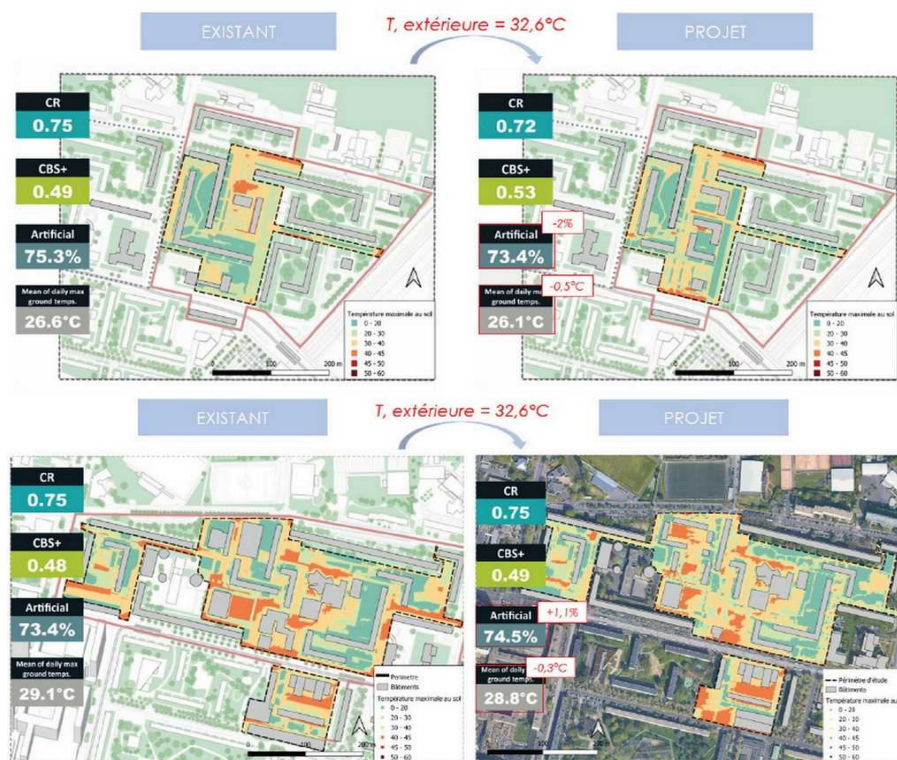


Figure 13: modélisations de l'îlot de chaleur urbain (EI, p175)

¹⁶ L'outil Climadiag de Météo-France présente l'évolution attendue du climat à horizons 2030, 2050 et 2100, et notamment du nombre de jours très chauds (> 35°C) et nuits chaudes (> 20°C), ainsi que le nombre de jours de vagues de chaleur

¹⁷ L'albédo est la part des rayonnements solaires qui sont renvoyés vers l'atmosphère ; plus l'albédo est fort, moins la surface chauffe lorsqu'elle est exposée au soleil.

3.5. Emissions de gaz à effet de serre

Un bilan carbone a été réalisé concernant la programmation prévue dans les secteurs Watteau et Paul Valéry ; il compare un scénario de référence pour le même plan masse respectant les normes réglementaires au scénario prévu par le maître d'ouvrage, qui prévoit notamment un raccordement au réseau de chaleur urbain des futures constructions, alimenté aux deux tiers par des énergies renouvelables et de récupération, des matériaux mixtes bois béton pour les nouvelles constructions, ainsi que la rénovation énergétique des logements existants ayant pour objectif la réduction de 40 % des consommations énergétiques : il est précisé que 700 logements feront l'objet d'une réhabilitation énergétique (EI, p165), alors que la programmation prévoit la requalification de 1 769 logements.

(11) L'Autorité environnementale recommande de justifier la différence entre le nombre de logements faisant l'objet d'une réhabilitation énergétique et la programmation des requalifications de logements sur les secteurs Watteau et Paul Valéry.

Si ce choix permet d'évaluer les incidences des choix retenus, il ne permet pas d'apprécier les incidences du projet sur l'environnement, mesurables en comparant les émissions de gaz à effet de serre de l'état existant du bâti et de la mobilité avec celles liées à la programmation envisagée : le raccordement au réseau de chaleur urbain par exemple, majoritairement alimenté par des énergies renouvelables et de récupération constitue une incidence positive sur les émissions de gaz à effet de serre par rapport à l'état existant où la majorité des logements, non rénovés utilisent le gaz fossile pour leur alimentation énergétique (annexe 9, p. 22).

Le dossier précise que le logiciel utilisé pour réaliser le bilan carbone comporte des limitations (par exemple, prise en compte des matériaux issus des filières de réemploi, des parts modales des mobilités douces, du taux d'imperméabilisation des sols et de surface arborée) ; la présentation des incertitudes et marges d'erreurs, voire l'utilisation d'une autre méthode, plus adaptée au projet, permettraient de donner une vision plus réaliste des incidences du projet.

(12) L'Autorité environnementale recommande de présenter le bilan carbone en choisissant comme état de référence la situation actuelle du quartier et de présenter les incertitudes de l'outil UrbanPrint utilisé.

3.6. Biodiversité

Un inventaire de la faune et de la flore a été réalisé sur les secteurs Watteau et Paul Valéry, avec notamment des passages en mai 2024 et février, avril, mai, juin, juillet et août 2025, qui a notamment identifié deux colonies de Moineau domestique, un mâle chanteur Verdier d'Europe (espèce protégée) sur des habitats qui seront préservés, des chauves-souris, dont la Pipistrelle commune (gîte avéré à l'intérieur de l'ancienne chaufferie, gîtes potentiels sur les façades de la plupart des immeubles et sur 36 arbres (annexe, p48/49).

La démolition d'une dizaine de bâtiments, dont la chaufferie, est prévue, ainsi que l'abattage et le dessouchage de 32 arbres, dont plusieurs bénéficiant aux chauves-souris et au Verdier d'Europe (EI, p166) dans le cadre de l'aménagement des espaces publics, le nombre et la localisation de ces gîtes n'étant pas précisés.

Le projet prévoit des mesures d'évitement et de réduction : adapter la période de travaux, reboucher les cavités anthropiques, fermer hermétiquement les fenêtres, protéger les arbres conservés, ou encore réaliser de nouvelles plantations, et conclut sur la non nécessité de déposer une demande de dérogation espèces protégées¹⁸. Cependant, il n'est pas précisé si ces travaux éviteront le mois de novembre (début de l'hibernation des chauves-souris), voire la deuxième moitié d'octobre (EI, p192), et la fenêtre calendaire du rebouchage des cavités n'est pas précisée. La distance minimum entre constructions / aménagements et arbres et le dimensionnement des nichoirs et gîtes artificiels doivent être prévus pour être adaptés aux espèces ciblées et à la population recensée lors des inventaires.

18 Trois conditions d'octroi sont prévues par la loi (article L411-2 du Code de l'environnement) pour solliciter une dérogation, qui sont détaillées en suivant ce lien <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/mon-projet-peut-il-justifier-une-demande-de-a13235.html>

(13) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet sur les arbres et les espèces protégées de la faune volante pour garantir l'absence d'incidences résiduelles notables.

3.7. Gestion des déchets

Les espaces publics ainsi que les bâtiments à démolir sont pressentis comme un gisement important de réemploi de matériaux, par exemple pour la création de pavés, bordures et dalles en pierre ou en béton. L'objectif poursuivi est la valorisation minimale de 80% des déchets de démolition, et 70% des déchets de construction. A cet effet, des diagnostics « produits, équipements, matériaux et déchets » (PEMD)¹⁹ seront réalisés pour chaque bâtiment à démolir, ainsi qu'un schéma d'organisation et de gestion des déchets de chantier (SOGED) ; la charte chantier est jointe au dossier. Le dossier conclut sur des incidences résiduelles négligeables, et indique par ailleurs que le diagnostic PEMD mis en œuvre pour le bâtiment Fragonard a produit des résultats sont modestes (réemploi de 100 marches en granitos, El p165) : les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre pour garantir l'atteinte des objectifs de valorisation et de réemploi des déchets de chantier restent ainsi à préciser.

(14) L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures permettant de garantir l'atteinte des objectifs de valorisation et de réemploi des déchets présentés.

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

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

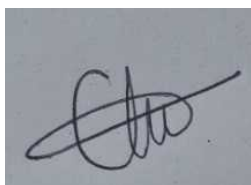
Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

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

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

Fait à Paris le 20/06/2026

Le membre délégataire :



Clara HERER

¹⁹ Ces diagnostics sont obligatoires (articles L. 126-34 et L. 126-35 du code de la construction et de l'habitation) dès que la surface de plancher déconstruite est supérieure à 1000 m².

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de confirmer le volume total de programmation de nouveaux logements sur le quartier des Lochères, dans le cadre du projet NPNRU Lochères 2ème étape et de présenter un calendrier prévisionnel cohérent du projet dans les différentes parties du dossier.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer l'ensemble des opérations prévues dans le quartier des Lochères à l'étude d'impact.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de justifier la compatibilité du projet avec contrat de développement territorial et le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle en terme de droit à construire des logements supplémentaires. 12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de présenter les différents scénarios étudiés, les critères d'analyse et de choix, notamment environnementaux.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de présenter une analyse des incidences du projet sur les sites et sols potentiellement pollués identifiés, ainsi que des mesures d'évitement et de réduction associées en phase chantier comme en phase d'exploitation.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une modélisation du trafic routier à l'état initial et projeté, en tenant compte des diverses dimensions du projet (augmentation nette du nombre de logements, impacts indirects des nouvelles voies traversantes, etc.).....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial avec l'analyse des concentrations en PM_{2.5} sur le périmètre du projet.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer une nouvelle campagne de mesures acoustiques représentative du bruit moyen sur le site du projet et de présenter l'indicateur Lden dans les résultats.....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande de présenter une modélisation intégrée du bruit cumulé routier / ferroviaire / aérien ainsi qu'une modélisation de la qualité de l'air à l'état initial et en phase exploitation, et d'en déduire, le cas échéant, l'adaptation des mesures de réduction envisagées.....17
- (10) L'Autorité environnementale recommande de présenter les différentes hypothèses de la modélisation ICU réalisée, et de présenter une évaluation des incidences du projet sur l'aléa îlot de chaleur urbain à horizon 2050 et 2100, ainsi que les mesures d'évitement ou de réduction associées..... 18

(11) L'Autorité environnementale recommande de justifier la différence entre le nombre de logements faisant l'objet d'une réhabilitation énergétique et la programmation des requalifications de logements sur les secteurs Watteau et Paul Valéry.....	19
(12) L'Autorité environnementale recommande de présenter le bilan carbone en choisissant comme état de référence la situation actuelle du quartier et de présenter les incertitudes de l'outil UrbanPrint utilisé.....	19
(13) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet sur les arbres et les espèces protégées de la faune volante pour garantir l'absence d'incidences résiduelles notables.....	20
(14) L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures permettant de garantir l'atteinte des objectifs de valorisation et de réemploi des déchets présentés..	20