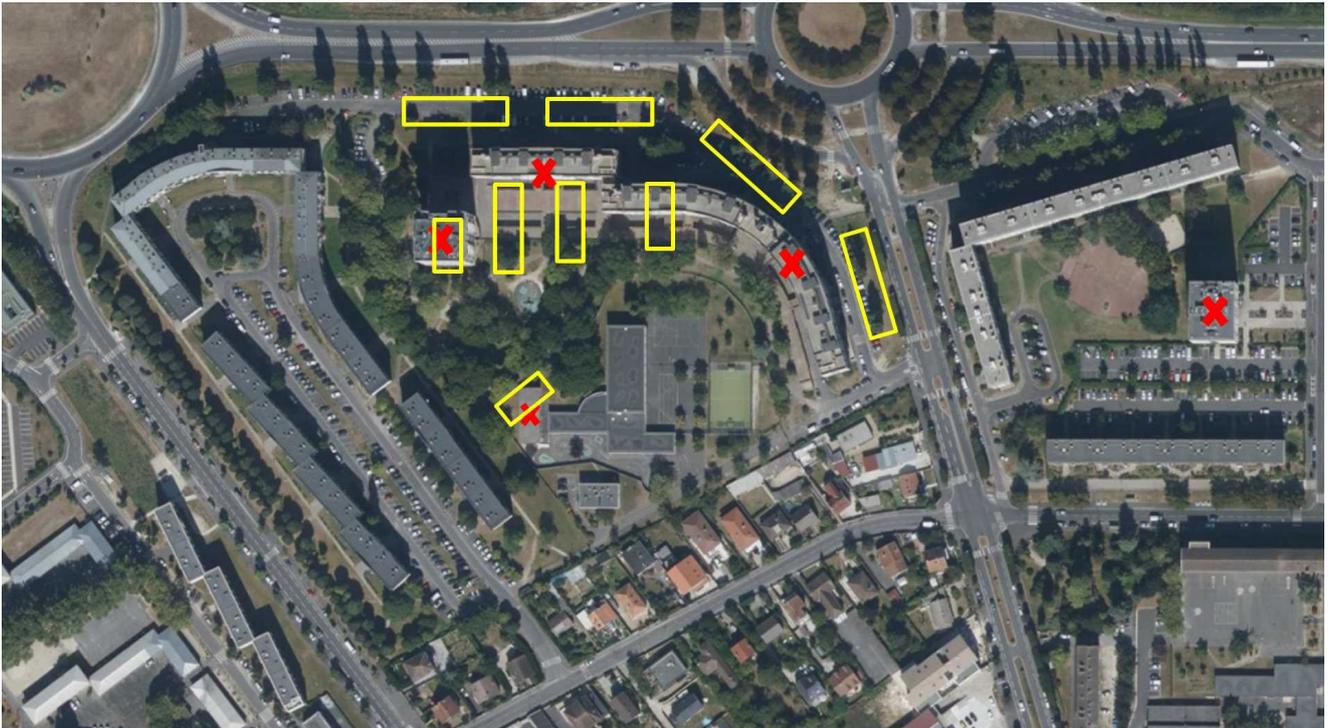




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré
sur le projet de renouvellement urbain du secteur
Beauregard-Lamartine-Chateaubriand-Lorient à Melun
(77)

N° APJIF-2024-060
du 28/08/2024



Dans cette opération, réalisée à l'origine par l'architecte Louis Arretche au nord de Melun dans les années 1950 et 1960, le projet prévoit la démolition de 431 logements sociaux (croix rouges) – reconstruits hors du site – et la construction de 210 logements en accession à la propriété (rectangles jaunes), dont certains plus proches des voies bruyantes et à l'emplacement d'espaces verts.

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de renouvellement urbain du secteur Beaugard-Lamartine-Chateaubriand-Lorient situé à Melun (77), porté par la communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine (CAMVS). Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact, dans le cadre des procédures de démolition de la Tour Lorient et de déclaration de projet de la rénovation et de la résidentialisation de l'Équerre Lorient et de ses abords.

Le projet s'inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et s'implante sur un site urbanisé d'un peu plus de neuf hectares, localisé en entrée de ville au sud de la butte Beaugard et de la rocade (D 605 et 606). Le site compte actuellement 891 logements sociaux répartis en grands ensembles collectifs culminant à R+17, et inclut également le groupe scolaire Rose Valland et un parc.

Le projet vise à démolir 431 logements (les 112 de la Tour Lorient, les 249 de l'Arc Chateaubriand et les 70 de la Tour Lamartine) et à réhabiliter les 460 logements restants. L'intégralité des logements sociaux démolis seront reconstruits sur d'autres sites, principalement à Melun. En lieu et place de l'Arc Chateaubriand et de la Tour Lamartine, seront construits 210 logements en accession à la propriété. Le projet comprend également la création de nouveaux espaces publics (dont 0,7 ha d'espaces verts supplémentaires), des commerces et une micro-crèche et l'aménagement ou la réhabilitation des voiries par l'implantation de cheminements piétons et cyclables et de stationnements automobiles (81 places en plus). Les démolitions concernent les bâtiments, certaines voiries, et le sous-sol de l'Arc Chateaubriand.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent les émissions de poussières, le bruit, le paysage et la fonctionnalité urbaine du quartier, les émissions de gaz à effet de serre et la consommation de ressources liées aux démolitions/reconstructions et l'adaptation au changement climatique.

L'Autorité environnementale recommande en premier lieu de présenter l'état d'avancement de la concertation avec les habitants, et de leur relogement ; et de mieux évaluer la valeur architecturale et patrimoniale des bâtiments existants. Ces premières étapes doivent être poursuivies par une étude sur le potentiel de leur réhabilitation/transformation et qui reconsidère leur démolition en s'appuyant sur un bilan carbone/ressources/énergies/matériaux global du projet comparativement à d'autres solutions. Par ailleurs, l'évaluation de l'impact environnemental des logements reconstruits en dehors du site doivent être inclus dans l'étude d'impact. Par ailleurs, compte tenu des enjeux de santé humaine, l'avis recommande de reprendre les mesures in situ et la modélisation de l'ambiance sonore afin de renforcer les dispositions visant à protéger les populations.

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.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	15
3.1. Économie circulaire et chantier.....	15
3.2. Sites et sols pollués.....	15
3.3. Déplacements et pollutions associées.....	15
3.4. Biodiversité.....	17
3.5. Gestion des eaux pluviales.....	18
3.6. Cadre de vie, paysage et architecture sur le site du projet.....	18
3.7. Le climat et l'adaptation au changement climatique.....	19
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	19
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 par la ville de Melun dans le cadre des procédures de démolition de la Tour Lorient et de déclaration de projet pour la rénovation et la résidentialisation de l'Équerre Lorient et de ses abords (les dossiers de ces procédures étant déposés par Habitat 77), pour rendre un avis sur le projet de renouvellement urbain du secteur Beauregard-Lamartine-Chateaubriand-Lorient à Melun (77), porté par la communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine (CAMVS), et sur son étude d'impact, datée d'avril 2024.

Le projet a été soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 b du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2022-050 du 9 mars 2022.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 28 juin 2024. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France a été consulté et a apporté sa contribution le 26 juillet 2024. Le préfet de département a également été consulté (absence de réponse).

L'Autorité environnementale s'est réunie le 28 août 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Éric ALONZO, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

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

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

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

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

Sigles utilisés

Anru	Agence nationale de la rénovation urbaine
BTP	Bâtiment et travaux publics
CAMVS	Communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
ISDI	Installation de stockage de déchets inertes
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PNRU	Programme national de renouvellement urbain
PLU	Plan local d'urbanisme
SPR	Site patrimonial remarquable
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Melun, siège de la préfecture de la Seine-et-Marne, est située à quarante kilomètres au sud-est de Paris. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine (CAMVS), qui compte 128 000 habitants et regroupe vingt communes.

Le projet s'inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville, en s'appuyant sur des subventions publiques gérées par l'Agence nationale de la rénovation urbaine (Anru). Un projet national de renouvellement urbain (PNRU) avait été réalisé en partie nord de Melun entre 2008 et 2020, sur les secteurs de l'Almont, des Mézereaux, de Montaigu et du Plateau de Corbeil. En 2014, afin d'« assurer la cohérence du territoire », un NPNRU a été défini (p. 15³). Il porte sur des quartiers exclus du premier programme mais présentant des « problématiques socio-urbaines importantes » : ménages rencontrant des difficultés sociales, absence de mixité sociale, « économie souterraine », enclavement, « faible qualité des logements et aménagements urbains ». Quatre secteurs sont concernés : Schuman, Beaugregard-Chateaubriand-Lamartine-Lorient, le plateau de Corbeil, et Plein-Ciel (p. 22, voir ci-dessous figure 1).



Figure 1 : Localisation du projet (délimité en rouge par la MRAe) au nord de Melun (source : étude d'impact, p. 15)

Le NPNRU des Hauts de Melun fait l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain datée de juin 2022, et cosignée entre l'Anru et différents partenaires publics (ou de statut privé mais sous mission d'intérêt public)⁴. Selon cette convention, le NPNRU est porté par la CAMVS, responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain. Des maîtres d'ouvrage (bénéficiaires des concours financiers de l'Anru) sont associés à la CAMVS pour

3 Sans précision supplémentaire, les pages en référence renvoient à l'étude d'impact.

4 https://data.Anru.fr/NPNRU/C0741/077_NPNRU_CA-Melun-Val-de-seine_Convention_741_08-06-2022.pdf

réaliser le NPNRU : les villes de Melun et du Mée-sur-Seine, et Habitat 77, bailleur social, qui a déposé les dossiers de démolition et de déclaration de projet du secteur Lorient.

Le projet s'implante sur un site urbanisé de 9,3 ha, localisé en entrée de ville, au sud de la butte Beaugard et de la rocade (RD 605 et 606)⁵ qui le borde. Il est longé à l'ouest par l'avenue du Général Patton (prolongement de la RD 306) et traversé par l'avenue Georges Pompidou (prolongement de la partie nord de la RD 605). Le site compte actuellement 891 logements sociaux répartis en grands immeubles collectifs culminant à R+17, ainsi que le groupe scolaire Rose Valland et un parc.



Figure 2 : En haut, à gauche : état actuel (source : Géoportail) ; en bas, à gauche : démolitions/préservations des bâtiments (source : étude d'impact, p. 9, point d'interrogation ajouté par la MRAe pour signaler un probable oubli d'indication de démolition) ; à droite : plan guide du projet (source : étude d'impact, p. 122, reprise par la MRAe du périmètre des nouveaux bâtiments en bleu et rouge pour une meilleure lisibilité)

Le projet, qui crée un total net de 15 500 m² de surface de plancher⁶, vise à démolir 431 logements (les 112 logements de la Tour Lorient, les 249 logements de l'Arc Chateaubriand, et les 70 logements de la Tour Lamar-tine (p. 23 et ci-dessus Figure 2, en bas, à gauche) ainsi qu'à réhabiliter les 460 logements restants (252 logements de la résidence Beaugard et 208 logements de l'Équerre Lorient) selon le principe de la « résidentialisation⁷ ». Les 431 logements sociaux démolis sur le site seront reconstruits sur onze autres sites localisés prin-

5 Suite à la mise en service en 2021 d'un contournement plus au nord destiné à recevoir l'essentiel du trafic de transit (RD 1605), il est prévu de transformer cette voie en « boulevard » ou « boulevard urbain », termes retenus dans l'étude d'impact pour la désigner. Toutefois, aujourd'hui, cet axe de circulation, aménagé dans les années 1960 et 1970, présente encore un caractère plus « routier » qu'« urbain » (deux fois deux voies, grands giratoires, absence de trottoirs, etc.), c'est pourquoi nous préférons ici conserver son nom de « rocade » qui renvoie à sa fonction d'origine. Voir : https://routes.fandom.com/wiki/Rocade_de_Melun#:~:text=Elle%20constitue%20le%20d%C3%A9placement%20de,limit%C3%A9%20%C3%A0%2070%20km%2Fh.

6 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (ascenseurs, escaliers), ni les parkings.

7 Le terme de « résidentialisation » répond à la volonté de « réintroduire de l'urbanité dans des grands ensembles aux espaces publics souvent peu structurés et à la vocation peu claire, en y réaménageant les espaces publics autour de

cipalement à Melun, dont cinq dans l'écoquartier Woodi, à proximité au nord-est du projet (le détail des opérations correspondantes est présenté dans l'étude d'impact, p. 126-131). En lieu et place de la Tour Lamartine et de l'Arc Chateaubriand démolis, le projet prévoit de construire 210 logements en accession à la propriété. Le projet crée également des commerces et une micro crèche et inclut le réaménagement de la cour de récréation du groupe scolaire Rose Valland. Les démolitions concernent les bâtiments, certaines voiries, et le sous-sol de l'Arc Chateaubriand.

Au vu du plan guide du projet, prévoyant la construction de « nouveaux commerces/services » à l'est du groupe scolaire Rose Valland, l'Autorité environnementale suppose que le dossier oublie d'indiquer la démolition du bâtiment préexistant identifié par un point d'interrogation sur la Figure 2 ci-dessus.

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser si le bâtiment situé au nord-ouest du groupe scolaire Rose Valland à l'emplacement duquel est prévu la construction d'un nouveau bâtiment de commerces ou de services est destiné à être démolit et le cas échéant de le faire apparaître clairement.

En outre, le projet supprime, aménage ou réhabilite des voiries pour y réaliser des cheminements à destination des piétons et des cyclistes ainsi que du stationnement automobile (81 places supplémentaires) et crée de nouveaux espaces publics, dont 0,7 ha d'espaces verts supplémentaires.

À ce stade, seules les orientations programmatiques du projet, illustrées par un plan guide, sont présentées dans le dossier (Figure 2). La description du projet est plus précise sur le secteur Lorient : liste des travaux, plan masse, notice architecturale (Figure 3).



Figure 3 : Existant et projet sur le secteur Lorient, la partie du projet à l'est du boulevard Georges Pompidou (source : document « AN86A₁ : « ME5 », « plan masse/surfaces », p. 1)

rues, de parcs ou squares, de résidences rattachées aux immeubles », et à « une logique de sécurisation de l'espace : éloigner les immeubles des circulations, en contrôler l'accès, rendre moins aisées les circulations dans le grand ensemble ». Il s'agit d'un « incontournable » de la plupart des dossiers Anru, mais les principes, ambitions et types d'aménagement diffèrent selon les sites (source : <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/cahier122.pdf>).

Sur ce secteur, le projet prévoit une recomposition des façades et la pose d'une isolation thermique par l'extérieur, l'amélioration de la sécurité incendie, la création d'une loge de gardien, la mise aux normes des installations électriques, la rénovation des logements, l'aménagement de stationnements automobiles en revêtement perméable, la suppression de la dalle du square, la végétalisation multi-strates du cœur d'îlot, et la résidentia- lisation de l'Équerre Lorient et de ses abords (création d'un passage en rez-de-chaussée, installation d'un auvent métallique, aménagement d'une placette et d'une pelouse). Toutefois, les procédés de déconstruction des éléments à rénover de l'Équerre Lorient, et de démolition de la Tour Lorient (principale cause d'incidences environnementales de cette première phase du projet), ne sont pas décrits.

Il est prévu que les travaux du secteur Lorient soient réalisés entre fin 2024 et début 2026, la démolition de la Tour Lorient étant mise en œuvre au troisième trimestre 2024 (il n'est pas précisé à quelle date prévisionnelle cette démolition aura lieu). Les travaux des autres secteurs du projet sont supposées démarrer également au cours de cette période : la réhabilitation de la résidence Beauregard à compter de fin 2024, la démolition de l'Arc Chateaubriand et de la Tour Lamartine début 2025, la construction des lots privés à compter de début 2026. La convention pluriannuelle du NPNRU des Hauts de Melun prévoit que le projet soit réalisé d'ici fin 2029.

Le chantier sera réalisé concomitamment avec les travaux du Tzen⁸, d'autres secteurs du NPNRU (ex : secteur Plein ciel) ou projets urbains (ex : dernière phase de l'écoquartier Woodi).

(2) L'Autorité environnementale recommande de donner une description précise du projet sur le secteur Lorient, avant le début de la phase de consultation du public et des procédures de démolition et de déclaration de projet du secteur Lorient, et notamment, de préciser la date prévisionnelle de démolition de la Tour Lorient ainsi que le procédé de démolition qui sera mis en œuvre.

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

Dans la bibliographie de l'étude d'impact, il est fait mention d'un atelier de concertation sur les quartiers Beauregard, Chateaubriand et Lorient, daté de 2017. Néanmoins, le dossier ne présente pas le déroulé de cet atelier, ni, de manière générale, les modalités d'association du public en amont du projet, et les enseignements qui en résultent (opinion des habitants et prise en compte de leurs attentes). La convention du NPNRU indique pourtant que le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction du projet avec les habitants, notamment dans le cadre de la « maison du projet » (lieu de permanences, échanges, groupes de travail, expositions). Le site internet de la ville de Melun indique par ailleurs que les habitants sont invités à participer tout au long du projet à la transformation de leur cadre de vie à travers la concertation et la co-construction d'initiatives locales⁹.

(3) L'Autorité environnementale recommande avant le début de la phase de consultation du public des procédures de démolition et de déclaration de projet du secteur Lorient, de présenter l'état d'avancement de la démarche de concertation du projet de renouvellement urbain du secteur Beauregard-Lamartine-Chateaubriand-Lorient, ainsi que les premiers résultats de cette concertation (attentes des habitants, et modalités de leur prise en compte).

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent les démolitions de l'Arc Chateaubriand et des tours Lamartine et Lorient, et la reconstruction des logements correspondants. Ces enjeux sont liés aux émissions de poussières potentiellement polluées lors des démolitions.

8 Bus électriques bi-articulés de 24 m en site propre à capacité et fréquence élevées.

9 <https://www.ville-melun.fr/grands-projets/481-npru>

tions, aux nuisances sonores consécutives à l'implantation des nouveaux logements plus proches des voies à grande circulation et à la disparition des écrans acoustiques formés par les bâtiments démolis, aux modifications du paysage et de la fonctionnalité urbaine du quartier, et à l'impact des reconstructions (émissions de gaz à effet de serre, utilisation de ressources en matériaux, augmentation locale des déplacements, dégradation potentielle de la biodiversité sur les sites concernés, intégration architecturale des nouveaux logements).

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact « *porte à ce stade sur les opérations d'aménagement prévues sur le secteur Lorient et leurs impacts sur l'environnement* » et sera complétée « *ultérieurement avec les opérations sur les secteurs Beauregard, Chateaubriand-Lamartine* ».

Néanmoins, il apparaît qu'aucun enjeu environnemental du projet du secteur Lorient n'a été traité de manière à la fois précise, concrète et ambitieuse. Malgré l'imminence des travaux, les principales incidences de la démolition de la Tour Lorient n'ont pas été étudiées :

- émissions de gaz à effet de serre et consommation de ressources liées à la démolition/reconstruction ;
- émissions de poussières potentiellement polluées par de l'amiante et du plomb¹⁰ ;
- disparition du contour arboré de la dalle du square Lorient (au vu du plan masse, figure 3) ;
- évaluation du trafic des poids lourds du chantier et limitation de ce trafic pour les populations sensibles ;
- absence d'objectif de valorisation des déchets de démolition ;
- absence de modalités précises de limitation du bruit du chantier ;
- charte de chantier propre évoquée dans l'étude d'impact mais pas encore élaborée.

(4) L'Autorité environnementale recommande avant le début de la phase de consultation du public des procédures de démolition et de déclaration de projet du secteur Lorient, d'évaluer et de prendre en compte les principales incidences des travaux projetés sur ce secteur (valorisation des déchets de chantier, désamiantage, diagnostic et gestion du plomb, gestion des émissions de poussières potentiellement polluées), d'élaborer et de mettre à disposition la charte de chantier propre évoquée dans l'étude d'impact.

Pour le projet d'ensemble, certaines incidences sont évaluées, mais de manière insuffisante. Les incidences de la disparition de l'effet d'écran acoustique formé par une partie des bâtiments démolis sont étudiées, mais présentées uniquement en annexe. De même, les mesures acoustiques et écologiques ne font à ce stade l'objet que de préconisations des bureaux d'études mandatés par le pétitionnaire, et la gestion des eaux pluviales d'objectifs de gestion mais pas d'un dimensionnement précis des ouvrages. Des incidences importantes ne sont pas évaluées (émissions de gaz à effet de serre totales du projet, exposition des nouveaux habitants aux pollutions de la rocade). L'état initial de certaines thématiques est succinct (pollution des sols), voire lacunaire (qualité de l'air, localisation de la nappe et caractérisation de son évolution), ou inexistant (pas d'étude du trafic routier sur le quartier et sur un périmètre élargi).

L'étude d'impact ne porte pas sur l'ensemble du périmètre du NPNRU (secteurs Schuman, Plateau de Corbeil et Plein-Ciel ne sont pas inclus). Selon le dossier, s'ils présentent des problématiques similaires, ces secteurs sont, selon l'étude d'impact, « *séparés par des axes routiers très passants qui constituent une rupture physique empêchant un fonctionnement commun de ces zones* ».

Le projet est situé sur le secteur de l'Arc nord de Melun (p. 14, figure 5), qui a fait et fera l'objet de plusieurs projets d'aménagement et de construction à différentes échelles : aménagements de la butte de Beauregard,

¹⁰ Il est précisé en annexe que la Tour Lorient contient 912 tonnes d'amiante, mais le dossier ne présente pas de mesure de désamiantage, ni de diagnostic de l'amiante dans l'Équerre Lorient, ni de diagnostic du plomb dans les bâtiments.

écoquartier Woodi, NPNRU, ré-aménagement de la rocade (RD 605) en boulevard urbain, Tzen, barreau nord-est de Melun. Les effets cumulés avec les projets restant à réaliser (Tzen, secteur Plein ciel, dernière phase de l'écoquartier Woodi, future OAP « butte de Beauregard » figurant dans le projet de PLU révisé de Melun) ne sont pas abordés, à l'exception de l'amélioration de l'offre de transports en commun apportée par le Tzen. Le report de trafic routier de la rocade (RD 605) vers le nouveau barreau nord-est est évoqué mais non quantifié.

(5) L'Autorité environnementale recommande d'étudier les effets cumulés du projet avec les projets alentours à réaliser.

Certaines opérations réalisées de reconstitution des logements démolis dans le cadre du projet (résidences Estelle et Patton II), constituent selon l'Autorité environnementale des éléments connexes du projet dont il aurait été nécessaire d'évaluer les incidences antérieurement à leur réalisation et dont les incidences doivent en tout état de cause être intégrées à l'étude d'impact du projet puisqu'elles relèvent de son périmètre au sens du code de l'environnement.

D'autres de ces opérations restent à réaliser, notamment sur l'écoquartier Woodi. Pour appréhender les incidences des opérations situées dans l'écoquartier Woodi, l'étude d'impact invite le lecteur à consulter l'étude d'impact de la Zac de la Plaine de Montaigu, datée de 2011, laquelle a été considérée comme insuffisante par l'autorité environnementale (alors le préfet de région), notamment en matière de biodiversité et de déplacements. En outre, il est rappelé que l'étude d'impact d'un projet doit être, en elle-même, autosuffisante pour permettre une bonne information du public. Le renvoi à une autre étude d'impact ne saurait dès lors tenir lieu d'information. Au surplus, cette étude d'impact, ancienne, ne peut constituer la référence pour des opérations à venir qui permettent la réalisation du projet de renouvellement urbain du secteur Beauregard-Lamartine-Chateaubriand-Lorient.

Pour la prise en compte des incidences de l'opération de reconstitution de logements sise 53, avenue Georges Stein à Melun, l'étude d'impact effectue un renvoi vers une « étude environnementale » ultérieure. Cette étude n'existant pas, elle ne permet pas d'appréhender les incidences correspondantes (ex : déplacements). L'opération située au 2 rue de la Saussaie à Saint-Fargeau-Ponthierry pourrait s'implanter sur un espace naturel en partie boisé en bord de Seine, potentiellement concerné par des zones humides. L'étude d'impact ne présente pas de photographie aérienne du site mais après consultation du site internet cadastre.gouv.fr, cette opération semble se situer sur la parcelle en partie boisée localisée à l'est de la coopérative pharmaceutique française. Par ailleurs, les opérations sises 15, rue Gaillardon et 5-7, rue Gatelliet à Melun sont localisées dans le site patrimonial remarquable (SPR) de Melun. Les incidences sur ces différents enjeux (espaces boisés, zones humides, SPR) ne sont ni évaluées ni même évoquées dans l'étude d'impact.

de compléter l'étude d'impact avec l'ensemble des éléments qui en relèvent, incluant les opérations de relogement à l'extérieur du quartier (réalisées et à réaliser), notamment les incidences des opérations prévues par le projet et celles restant à définir (biodiversité, intégration architecturale dans le SPR, déplacements, etc.).

En définitive, l'étude d'impact répond de manière insuffisante aux attendus de la décision n° DRIEAT-SCDD-2022-050 du 9 mars 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale pour le projet :

- l'évaluation de l'exposition des futurs habitants du projet au bruit de la rocade (« boulevard urbain ») ;
- l'élaboration de mesures de réduction des effets acoustiques de la suppression de la Tour Lamartine et de l'Arc Chateaubriand ;
- la justification, eu égard aux enjeux environnementaux (ressources naturelles, déchets de démolition, émissions de gaz à effet de serre, paysage, etc.), du choix de démolir l'Arc Chateaubriand et les tours ;
- la description des incidences du chantier, et la définition de mesures adaptées, notamment pour limiter le bruit des camions et engins de chantier, gérer les déchets de démolition, et limiter les émissions de poussières, notamment lors des démolitions, compte tenu des risques d'exposition des intervenants sur le chan-

tier, des habitants alentour, et des élèves et du personnel de l'école à de l'amiante et à du plomb ;

- une description des principales incidences indirectes liées à la reconstruction de logements eu égard notamment aux enjeux environnementaux des sites de relocalisation concernés.

2.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le projet du secteur Beaugard-Chateaubriand-Lamartine-Lorient vise à dé-densifier ce secteur, à réaliser des constructions moins hautes et « *plus performantes en termes environnementaux* », à créer une mixité d'habitat, à améliorer la qualité des logements existants, à ouvrir le quartier, à recomposer l'entrée de ville, et à redéfinir et clarifier les usages des différents espaces.

L'étude d'impact souligne également d'autres problématiques rencontrées sur le site : non conformités (par exemple : accessibilité insuffisante), « *problèmes structurels* », isolation thermique, sécurité, etc. Et pour le secteur Lorient, la notice architecturale de la déclaration de projet fait état d'une dégradation des enrobés et des cheminements extérieurs, des espaces communs, de problèmes d'humidité dans certains appartements, et de gardes-corps des balcons et portes palières des halls en état d'usage avancé.

L'étude d'impact présente un argumentaire en faveur de la démolition des tours Lorient et Lamartine et de l'Arc Chateaubriand, mentionnant notamment :

- que compte tenu de sa longueur, l'Arc Chateaubriand forme une limite physique entre la rocade et le parc situé au sud ; l'Autorité environnementale note cependant que l'Équerre Lorient présente une problématique similaire mais n'est pas démolie (au motif que son cœur d'îlot est un espace privé) ;
- que la Tour Lorient est devenue « *un lieu de trafic de drogue* », et en raison de « squats » et de regroupement en pied d'immeuble, les pompiers, techniciens d'entretien, et visiteurs, ne peuvent accéder au bâtiment sans être « *pris à parti* », les vendeurs de stupéfiants opérant des contrôles inopinés sur les personnes souhaitant rentrer dans l'immeuble, et qu'une brigade de trois policiers intervient dans cette zone avec « *beaucoup de difficulté* ». Pour l'Autorité environnementale, des problèmes sociaux ne sauraient justifier des démolitions et il est à noter que le secteur Beaugard présente également des difficultés de même nature sans conduire pour autant à une démolition des bâtiments concernés¹¹ ;
- que la Tour Lorient présente une fissure structurelle préoccupante (mais il n'est pas précisé si cette fissure pourrait être réparée) ;
- que certains bâtiments ont une « *image vétuste* » (mais il n'est pas précisé si une réhabilitation lourde pourrait l'améliorer) ;
- que certains bâtiments présentent des difficultés de mise aux normes (mais le dossier ne précise pas dans quelle mesure, financière ou technique, cela constitue une contrainte pour une réhabilitation) ;
- que la réhabilitation de certains bâtiments ne permettrait d'obtenir qu'un faible gain de performance énergétique. Pour l'Autorité environnementale, seul un bilan carbone/ressources/énergies/matériaux d'ensemble de l'opération (démolition/reconstruction) pourrait fonder cette appréciation, par comparaison avec celui de plusieurs solutions alternatives limitant le nombre de démolitions et misant sur des réhabilitations lourdes. Cet exercice permettrait in fine, de déterminer l'équilibre optimal entre les objectifs du projet (ouvrir le quartier, diversifier les logements, dé-densifier le site, etc.) et sa contribution souhaitable aux objectifs nationaux de réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990, puis éventuellement de reconsidérer certaines démolitions du projet.

Plus généralement, l'Autorité environnementale relève l'absence d'étude approfondie des caractéristiques et de l'état des bâtiments existants, évaluant notamment la qualité des logements (traversants, etc.). Or ce secteur fait partie de l'opération du « plateau nord¹² » conçue principalement dans les années 1950 et 1960 par

11 Sur le secteur Beaugard, des interventions régulières de la police sont nécessaires « *pour éviter l'implantation d'une économie illégale* » (p., 81).

12 Voir notice réalisée par les services de l'Inventaire : <https://pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/IA77000516> et pour le secteur dit « Lorient » (partie ouest du grand ensemble Montaigu) : <https://pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/IA77000513>. Voir également sur le site du centre d'archives d'architecture contemporaine de la Cité de l'architecture

l'architecte-urbaniste Louis Arretche, chef d'atelier à l'École des Beaux-Arts de Paris. Cet ensemble de bâtiments, en particulier la Tour Lorient destinée à être démolie, est donc susceptible de présenter des qualités architecturales ainsi qu'une valeur patrimoniale.



Figure 4: À gauche, la Tour Lorient vouée à la démolition, réalisée 1963-1964 par l'architecte Louis Arretche au sein de l'« unité résidentielle de Montaigu » et photographiée par l'Inventaire général du patrimoine culturel (<http://www2.culture.gouv.fr/documentation/merimee/PDF/sri11/IA77000513.pdf>, p. 7)

Comme les démolitions des Tours Lorient et Lamartine et de l'Arc Chateaubriand sont inscrites à la convention pluriannuelle du NPNRU des Hauts de Melun. L'Autorité environnementale invite le pétitionnaire à étudier dans quelle mesure cette convention pourrait faire l'objet d'un avenant de manière à réduire le nombre de démolitions pour des motifs environnementaux.

(6) L'Autorité environnementale recommande avant le début de la phase de consultation du public des procédures de démolition et de déclaration de projet du secteur Lorient, de :

- produire une analyse approfondie des caractéristiques et de l'état des bâtiments existants, évaluant notamment leur valeur architecturale et patrimoniale (dont la qualité des logements), ainsi qu'une étude sur le potentiel de leur réhabilitation/transformation ;
- reconsidérer leur démolition, sauf à démontrer l'impossibilité de les réutiliser en tout ou partie ;
- présenter un bilan prévisionnel en matière d'énergie, de matériaux et d'émissions de gaz à effet de serre d'une démolition/reconstruction comparativement à d'autres solutions.

En contrepartie des démolitions, l'étude d'impact indique que les habitants sont ou seront relogés d'ici l'automne 2024. Néanmoins, il s'agit d'un objectif théorique et l'étude d'impact ne précise pas l'état d'avancement réel des relogements, notamment pour les habitants du secteur Lorient (premier bâtiment démoli).

(7) L'Autorité environnementale recommande avant le début de la phase de consultation du public des procédures de démolition et de déclaration de projet du secteur Lorient, de préciser l'état d'avancement réel des relogements, notamment pour les habitants de ce secteur.

et du patrimoine : https://archiwebture.citedelarchitecture.fr/archives/archives/fonds/FRAPN02_ARRLO/reagir/view:all/page:35?pagination=50

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

3.1. Économie circulaire et chantier

Au total, les travaux de démolition du projet global produiront 54 416 tonnes de matériaux dont 94 % issus du gros œuvre (p. 139). Ce chiffre inclut 7 969 tonnes pour la seule Tour Lorient, dont 84,9 % de déchets inertes, 11,4 % de déchets dangereux, 3,3 % de déchets non dangereux, et 0,3 % de déchets d'équipements. La part de ces flux pouvant être valorisée (recyclage, énergie, réemploi) s'élève à 85,6 %, et celle pouvant être réemployée à 3,8 %. Le « diagnostic PEMD [produits, équipements, matériaux et déchets] et Ressources » annexé à l'étude d'impact présente des filières et techniques de valorisation potentielles pour les déchets de la Tour Lorient. Néanmoins, l'étude d'impact ne présente pas d'objectif concret de valorisation de ces déchets. L'autorité environnementale précise que le plan national de gestion des déchets se fixe comme objectif de valoriser sous forme de matière, 70 % des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP) d'ici 2020. Il convient que le projet s'aligne au minimum sur cet objectif, en tenant compte de la présence de matériaux amiantés et de plomb.

(8) L'Autorité environnementale recommande avant le début de la phase de consultation du public des procédures de démolition et de déclaration de projet du secteur Lorient, de définir des mesures permettant de valoriser au moins 70 % des déchets du chantier d'ensemble.

3.2. Sites et sols pollués

Dans le cadre d'un diagnostic joint en annexe, la pollution des sols a été mesurée par des sondages de sols situés à l'aplomb d'un dépôt de liquide inflammable et d'un ancien site de fabrication de produits azotés et d'engrais (en limites est et ouest du site). L'étude d'impact ne présente pas de manière exhaustive les résultats de ce diagnostic. Des pollutions (phosphore, métaux, hydrocarbures totaux) ont été détectées, mais le bureau d'études n'a pas cherché à les délimiter dans l'espace, probablement en raison du faible maillage des investigations réalisées. Selon l'étude d'impact, les niveaux de pollution sont suffisamment faibles pour que les sols concernés puissent être évacués en installation de stockage de déchets inertes (ISDI). Par ailleurs, la crèche et le parc seront positionnés « à distance de ces zones » (p. 49-50). L'Autorité environnementale invite néanmoins le pétitionnaire à localiser la crèche et les pollutions identifiées sur une même carte, et par ailleurs à indiquer si de nouveaux espaces verts seront aménagés à l'endroit de ces pollutions. Sur la base de cette réflexion, il conviendra de justifier qu'aucun public sensible ne sera exposé à des risques sanitaires. En plus des pollutions signalées dans le diagnostic, l'Autorité environnementale relève que des teneurs en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) supérieures aux valeurs de comparaison utilisées par le bureau d'études ont été détectées. Pour autant, l'étude de pollution ne considère pas que ces teneurs en HAP constituent des anomalies. Il convient également de le justifier.

(9) L'Autorité environnementale recommande de délimiter sur une carte les sols pollués identifiés dans le cadre de l'étude d'impact, localiser la future micro crèche du projet sur cette cartographie, et justifier que sa localisation n'engendrera pas de risque sanitaire pour ses usagers.

3.3. Déplacements et pollutions associées

Un diagnostic acoustique a été réalisé en 2023. Les mesures ont été réalisées en Laeq (indicateur de bruit moyenné). Les résultats montrent que le Laeq culmine à 65,5 dB le jour et 58 dB la nuit au nord-est du site, près de la rocade (RD 605 et 606). Selon le dossier, au vu des mesures réalisées, et compte tenu de la diminution récente du trafic routier, reporté notamment vers un nouveau barreau routier au nord-est de Melun, (voir

note 5), la RD 605 devrait dans les faits être classée en catégorie 4 et la RD 606 en catégorie 5, et non pas en catégorie 2 comme c'est le cas actuellement (p. 67). L'étude d'impact ne le démontre pas pour autant.

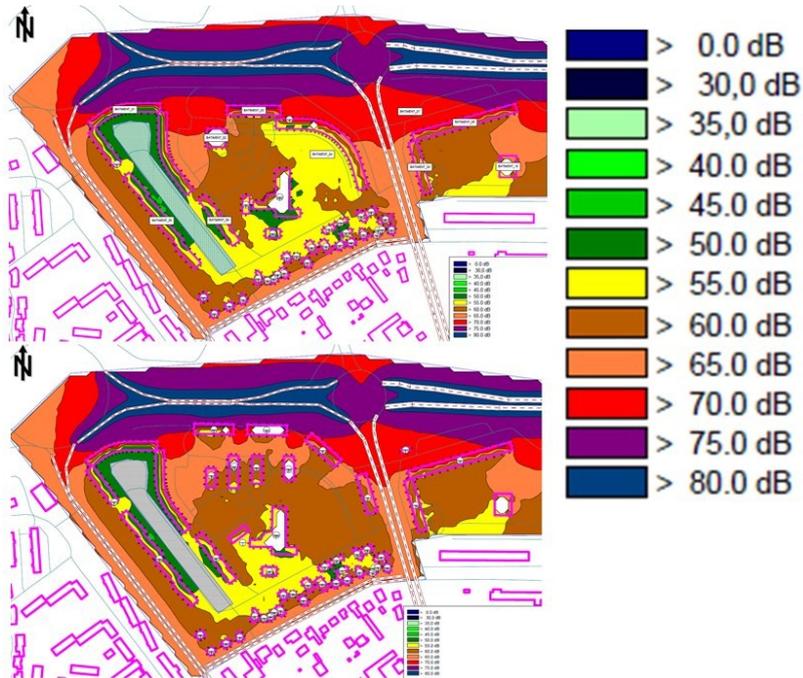


Figure 5: Modélisation acoustique de l'état initial et futur fondée sur le classement sonore actuel de la rocade et non pas sur les mesures réalisées sur site. La démolition de la Tour Lorient (à droite des plans) n'est pas prise en compte (source : annexe acoustique, p. 23 et 25)

L'étude d'impact présente une modélisation acoustique (p. 68 et annexe acoustique, p. 23, reproduit ci-contre figure 5, haut) de l'état initial, fondée non pas sur les mesures réalisées sur site, mais sur le classement sonore actuel et sur le reclassement théorique et hypothétique de la rocade.

Or, l'Arc Chateaubriand et la Tour Lamartine constituent actuellement un écran acoustique qui permet de réduire le niveau sonore au niveau de l'école Rose Valland et du parc attenant. L'étude acoustique annexée à l'étude d'impact évalue l'incidence de la disparition de cet écran acoustique, à l'appui d'une modélisation (état initial, et état projet) qui prend pour hypothèse un trafic routier correspondant au classement sonore actuel de la rocade – notons que les niveaux mesurés sur site sont très inférieurs à ceux de cette hypo-

thèse¹³. Toutefois, la modélisation ne prend en compte, à l'est du site, la démolition de la Tour Lorient, également source d'incidences acoustiques (Figure 5). Selon l'étude acoustique, l'« augmentation du niveau sonore entre la situation future et la situation initiale » culminera à 5 dB au niveau des bâtiments du groupe scolaire. Différentes mesures de réduction de cet impact sont préconisées par le bureau d'études (renforcement de l'isolation acoustique des bâtiments, aménagement de merlons le long du boulevard urbain, réduction de la vitesse de circulation, etc.), qui formule également des prescriptions d'isolation acoustique des futurs lots privés. Cependant, aucune de ces mesures n'est reprise dans l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale note que la méthodologie employée pour déterminer la modélisation présentée est basée sur des mesures in situ sur 24 heures seulement et pour plusieurs points de mesure le dimanche 29 janvier 2023. Ces éléments discréditent les résultats présentés.

(10) L'Autorité environnementale recommande De :

- effectuer une campagne de mesures rigoureuse de l'ambiance sonore et sur une durée significative ;
- reprendre la modélisation du bruit en présentant également des représentations des impacts par bâtiments et par étage ;
- prendre en compte dans la modélisation acoustique les effets de la démolition de la Tour Lorient,
- présenter dans l'étude d'impact des mesures visant à réduire l'impact sonore (notamment sur le groupe scolaire) de la disparition des écrans acoustiques formés par les bâtiments démolis (Lamartine, Chateaubriand, Lorient), et à isoler les futurs lots privés du bruit de la rocade.

L'étude d'impact inclut une cartographie Airparif (datée de 2020) des concentrations en dioxyde d'azote (NO₂) à l'échelle de l'agglomération de Melun, ainsi que des données (non datées) relatives aux particules fines (PM₁₀) à l'échelle de Melun. Mais le pétitionnaire n'a pas réalisé de mesures in situ, pourtant nécessaires pour

¹³ Le niveau Laeq diurne maximum mesuré sur site est d'environ 65 dB (p. 68), tandis que la modélisation considère des niveaux dépassant 75 dB.

caractériser précisément les polluants routiers (ex : NO₂, particules fines) à proximité de la rocade (secteur d'implantation des nouveaux logements).

(11) L'Autorité environnementale recommande dans le cadre de la prochaine procédure administrative concernant le projet, de réaliser des mesures in situ des polluants routiers (NO₂, particules fines), et d'évaluer les incidences sanitaires liées à l'implantation de logements à proximité de la rocade.

Plus généralement, l'Autorité environnementale observe que la plupart des nouveaux bâtiments d'habitation s'implanteront bien plus près de la rocade (D 605 et 606) et de l'avenue Georges Pompidou (voir image p. 3 de l'avis), exposant ainsi potentiellement les futurs habitants à davantage de pollutions sonores et atmosphériques.

(12) L'Autorité environnementale recommande de démontrer en quoi l'implantation des nouveaux immeubles n'exposera pas davantage les futurs habitants aux nuisances sonores et à la pollution de l'air résultant des grands axes de circulation qui bordent ou traversent le projet et de dresser un état avant/après l'opération du nombre de personnes exposées à des pollutions dépassant les valeurs de référence de l'OMS tant pour le bruit que pour la pollution de l'air.

3.4. Biodiversité

Les nouveaux bâtiments s'implantent en partie sur des espaces verts existants (voir illustration p. 3 de l'avis). Or, on peut supposer que les espaces verts de pleine terre supplémentaires créés par le projet sur des surfaces autrefois artificialisées présenteront des qualités écologiques moindres que celles des espaces qui n'avaient jamais été bâtis, sur lesquels seront édifiées les nouvelles constructions. L'étude d'impact ne présente cependant pas un bilan des sols artificialisés et désartificialisés en évaluant leurs fonctions écologiques comparées.

(13) L'Autorité environnementale recommande de produire un bilan quantitatif et qualitatif des espaces verts et des sols avant et après le projet.

La diversité des habitats pour la faune et la flore est caractéristique des espaces verts urbains : pelouses, espaces de jeux, routes et cheminements, prairies, arbres et arbustes, haies arbustives. Des prospections de terrain ont été réalisées de mars à juin 2023. La flore du site (149 espèces) est considérée comme commune. Seize espèces d'oiseaux ont été identifiées. Il y a notamment sur le site une importante colonie de Moineaux domestiques (espèce considérée comme « vulnérable » en Île-de-France) favorisée par la grande diversité de lieux de nidification, notamment au niveau des coffres des stores de fenêtres de la résidence Lorient, mais également dans des trous sur les façades d'immeuble, dans les haies et les arbres. Trois espèces de chauves-souris ont été identifiées, elles sont notamment inféodées à des alignements d'arbres localisés à l'ouest du site. Le pétitionnaire a également identifié d'autres espèces sur le site (28 espèces d'insectes, six espèces de mammifères, et une espèce de reptile).

Pour prévenir les incidences du projet, le bureau d'études mandaté par le pétitionnaire propose un certain nombre de mesures :

- conserver « *autant que possible* » les haies, arbres et arbustes ;
- bâcher les bâtiments à démolir au début de l'automne, et lors de la démolition, veiller à ce qu'il n'y ait plus de site de nidification, de gîte potentiel, ni d'espèce installée ;
- faire réaliser un suivi du chantier par un écologue (recherche d'espèces protégées, vérification de la mise en œuvre des mesures écologiques) ;
- prévoir des éclairages limitant la pollution lumineuse ;
- mettre en place cinq nichoirs de substitution pour moineaux et passereaux le temps de la réalisation des travaux (avec un suivi de l'avifaune sur une année pour adapter cette mesure si besoin).

L'Autorité environnementale note toutefois que le pétitionnaire n'a pas pris d'engagement à les mettre en œuvre. De plus, la rédaction de certaines mesures laisse une marge d'interprétation (ex : protéger la végétation « *autant que possible* »), et la fréquence de passage de l'écologue n'est pas indiquée.

L'étude d'impact précise par ailleurs que les arbres seront conservés sauf s'ils sont en mauvaise santé et feront l'objet de mesures de protection (y compris du système racinaire) en phase de chantier. Néanmoins, aucun diagnostic phytosanitaire ne permet à ce stade de localiser et de dénombrer les arbres à conserver. Il apparaît de plus que le contour arboré de la dalle du square Lorient disparaîtra, au vu du plan masse du projet (p. 127 et ci-dessus figure 3, plan de gauche), ce qui interroge sur la réalité de ces efforts de protection.

(14) L'Autorité environnementale recommande de prendre un engagement sur la réalisation des mesures écologiques présentées dans l'étude d'impact, de quantifier et localiser le nombre d'arbres abattus, de préciser la fréquence de passage de l'écologue lors du chantier, et de mettre en cohérence le plan masse du projet sur le secteur Lorient avec les objectifs de protection des arbres figurant dans l'étude d'impact.

La partie du projet située à l'ouest de l'avenue Georges Pompidou fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle dans le cadre du projet de PLU révisé de Melun. À ce stade, cette OAP prévoit que « le bois », le double alignement d'arbres, les arbres matures, et le cœur d'îlot du site seront préservés. Le règlement du PLU (secteur d'habitat collectif) prévoit par ailleurs, sur l'ensemble du périmètre du projet, de réserver 30 % des unités foncières à des surfaces plantées. L'étude d'impact ne montre comment le projet intègre ces règles et orientations.

(15) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'articulation du projet avec le projet de PLU révisé de Melun (règlement voire OAP), concernant l'aménagement des espaces libres de constructions, et, pour le secteur Lorient, avant le début de la phase de consultation du public des procédures de démolition et de déclaration de projet.

3.5. Gestion des eaux pluviales

Actuellement, les eaux pluviales sont rejetées directement au réseau (jugé « saturé »), sans limitation de débit ni zone tampon. Le projet respectera le règlement d'assainissement de la CAMVS, qui prévoit une gestion des pluies trentennales avec un rejet au réseau limité à 1 l/s/ha. Toutefois, l'étude d'impact ne présente pas le dispositif général de gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet.

(16) L'Autorité environnementale recommande de dimensionner et présenter le dispositif de gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet.

3.6. Cadre de vie, paysage et architecture sur le site du projet

Le site initial compte deux cœurs d'îlots qui constituent de véritables « poumons verts ». De nombreux espaces extérieurs sont minéralisés et principalement utilisés comme parking automobile (la place de la voiture est encore très importante dans le quartier). Selon l'étude d'impact, le traitement paysager de ces espaces est peu qualitatif et peu apprécié par les habitants. L'étude d'impact affirme que l'image du quartier sera améliorée par le projet. Selon la notice architecturale de la déclaration de projet du secteur Lorient, « *l'architecture de barres, banalisée, qui caractérise l'aspect actuel des bâtiments, sera totalement estompée au profit d'une architecture plus élégante qui redonnera une véritable échelle urbaine à ces bâtiments* ». Comme évoqué avant, l'intérêt architectural éventuel de la Tour Lorient aurait néanmoins pu être examiné avant de prévoir sa démolition. De plus, le dossier (étude d'impact, notice architecturale) ne présente pas de photo-montage prévisionnel du projet (points de vue proches et plus lointains du site à hauteur humaine, à l'état initial, et une fois le projet réalisé), y compris sur le secteur Lorient.

(17) L'Autorité environnementale recommande d'expliciter comment le projet va valoriser le quartier existant et ses abords et de représenter cet impact par des visuels avant/après à différentes échelles : axonométries et perspectives à hauteur humaine, de type photomontage.

3.7. Le climat et l'adaptation au changement climatique

L'étude d'impact mentionne la vulnérabilité du quartier aux îlots de chaleur urbains (ICU) en raison de sa forte imperméabilisation (cf. partie sur les cours de récréation). Cependant, la prise en compte de ces enjeux souffre selon l'Autorité environnementale de grandes insuffisances.

L'Autorité environnementale rappelle qu'une réflexion approfondie doit systématiquement être menée sur cet enjeu, en lien avec le réchauffement climatique. Il convient de prendre en compte les travaux scientifiques récents estimant que le réchauffement des températures en France à l'horizon 2080-2010 sera de l'ordre de + 4 °C en moyenne annuelle selon le scénario dit « tendanciel »¹⁴. Un tel réchauffement est également marqué par des épisodes caniculaires plus intenses (trente jours au lieu de six) et durables avec des anomalies de température estivale de + 5 °C à + 10 °C.

Pour l'Autorité environnementale, il est donc nécessaire d'examiner comment le quartier peut être adapté à cette évolution (pour la partie construction neuve, mais aussi pour les logements existants, les espaces publics, etc.) afin d'éviter d'altérer la santé de ses habitants.

(18) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse du phénomène d'îlot de chaleur urbain à l'état initial et dans l'évolution attendue de l'occupation des sols, d'évaluer l'impact du projet sur l'exposition des habitants et usagers du quartier à ce phénomène et de définir des mesures qui permettent de le réduire en tenant compte des dernières projections nationales en la matière.

L'intégration des enjeux climatiques dans le projet de renouvellement urbain du secteur Beaugard-Lamartine-Chateaubriand-Lorient doit être une priorité à toutes les étapes, de la conception du quartier à celle des bâtiments. L'aménagement urbain doit favoriser un microclimat agréable et réduire la vulnérabilité du quartier aux canicules et aux événements climatiques extrêmes. L'orientation des bâtiments, la création d'espaces ombragés, la gestion des eaux pluviales et la circulation de l'air sont autant d'éléments à prendre en compte pour atteindre cet objectif.

Parallèlement, la conception des bâtiments doit anticiper le réchauffement climatique et ses conséquences, notamment l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des canicules. L'utilisation de biomatériaux, une architecture favorisant la circulation naturelle du vent et une isolation renforcée sont autant de solutions pour réduire l'impact environnemental des bâtiments et améliorer le confort des habitants. De plus, la construction de bâtiments réversibles et adaptables à plusieurs activités différentes et successives permettrait d'éviter de futures démolitions, contribuant ainsi à la durabilité du quartier et à la réduction de son empreinte environnementale sur le long terme.

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

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

14 Aurélien Ribes, Julien Boé, Saïd Qasmi, Brigitte Dubuisson, Hervé Douville et Laurent Terray, « An updated assessment of past and future warming over France based on a regional observational constraint », *Earth System Dynamics*, vol. 13, n° 4, 2022, p. 1397-1415.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

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

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

Délibéré en séance le 28/08/2024

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Brian PADILLA,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*.**

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser si le bâtiment situé au nord-ouest du groupe scolaire Rose Valland à l'emplacement duquel est prévu la construction d'un nouveau bâtiment de commerces ou de services est destiné à être démolit et le cas échéant de le faire apparaître clairement.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de donner une description précise du projet sur le secteur Lorient, avant le début de la phase de consultation du public et des procédures de démolition et de déclaration de projet du secteur Lorient, et notamment, de préciser la date prévisionnelle de démolition de la Tour Lorient ainsi que le procédé de démolition qui sera mis en œuvre.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande avant le début de la phase de consultation du public des procédures de démolition et de déclaration de projet du secteur Lorient, de présenter l'état d'avancement de la démarche de concertation du projet de renouvellement urbain du secteur Beauregard-Lamartine-Chateaubriand-Lorient, ainsi que les premiers résultats de cette concertation (attentes des habitants, et modalités de leur prise en compte).....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande avant le début de la phase de consultation du public des procédures de démolition et de déclaration de projet du secteur Lorient, d'évaluer et de prendre en compte les principales incidences des travaux projetés sur ce secteur (valorisation des déchets de chantier, désamiantage, diagnostic et gestion du plomb, gestion des émissions de poussières potentiellement polluées), d'élaborer et de mettre à disposition la charte de chantier propre évoquée dans l'étude d'impact.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'étudier les effets cumulés du projet avec les projets alentour à réaliser.....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact avec l'ensemble des éléments qui en relèvent, incluant les opérations de relogement à l'extérieur du quartier (réalisées et à réaliser), notamment les incidences des opérations prévues par le projet et celles restant à définir (biodiversité, intégration architecturale dans le SPR, déplacements, etc.).....12
- (7) L'Autorité environnementale recommande avant le début de la phase de consultation du public des procédures de démolition et de déclaration de projet du secteur Lorient, de : - produire une analyse approfondie des caractéristiques et de l'état des bâtiments existants, évaluant notamment leur valeur architecturale et patrimoniale (dont la qualité des logements), ainsi qu'une étude sur le potentiel de leur réhabilitation/transformation ; - reconsidérer leur démolition, sauf à démontrer l'impossibilité de les réutiliser en tout ou partie ; - présenter un bilan prévisionnel en matière d'énergie, de matériaux et d'émissions de gaz à effet de serre d'une démolition/reconstruction comparativement à d'autres solutions.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande avant le début de la phase de consultation du public des procédures de démolition et de déclaration de projet du secteur

- Lorient, de préciser l'état d'avancement réel des relogements, notamment pour les habitants de ce secteur.14
- (9) L'Autorité environnementale recommande avant le début de la phase de consultation du public des procédures de démolition et de déclaration de projet du secteur Lorient, de définir des mesures permettant de valoriser au moins 70 % des déchets du chantier d'ensemble.....15
- (10) L'Autorité environnementale recommande de délimiter sur une carte les sols pollués identifiés dans le cadre de l'étude d'impact, localiser la future micro crèche du projet sur cette cartographie, et justifier que sa localisation n'engendrera pas de risque sanitaire pour ses usagers.....15
- (11) L'Autorité environnementale recommande De : - effectuer une campagne de mesures rigoureuse de l'ambiance sonore et sur une durée significative ; - reprendre la modélisation du bruit en présentant également des représentations des impacts par bâtiments et par étage ; - prendre en compte dans la modélisation acoustique les effets de la démolition de la Tour Lorient, - présenter dans l'étude d'impact des mesures visant à réduire l'impact sonore (notamment sur le groupe scolaire) de la disparition des écrans acoustiques formés par les bâtiments démolis (Lamartine, Chateaubriand, Lorient), et à isoler les futurs lots privés du bruit de la rocade.....16
- (12) L'Autorité environnementale recommande dans le cadre de la prochaine procédure administrative concernant le projet, de réaliser des mesures in situ des polluants routiers (NO₂, particules fines), et d'évaluer les incidences sanitaires liées à l'implantation de logements à proximité de la rocade.....17
- (13) L'Autorité environnementale recommande de démontrer en quoi l'implantation des nouveaux immeubles n'exposera pas davantage les futurs habitants aux nuisances sonores et à la pollution de l'air résultant des grands axes de circulation qui bordent ou traversent le projet et de dresser un état avant/après l'opération du nombre de personnes exposées à des pollutions dépassant les valeurs de référence de l'OMS tant pour le bruit que pour la pollution de l'air.....17
- (14) L'Autorité environnementale recommande de produire un bilan quantitatif et qualitatif des espaces verts et des sols avant et après le projet.....17
- (15) L'Autorité environnementale recommande de prendre un engagement sur la réalisation des mesures écologiques présentées dans l'étude d'impact, de quantifier et localiser le nombre d'arbres abattus, de préciser la fréquence de passage de l'écologue lors du chantier, et de mettre en cohérence le plan masse du projet sur le secteur Lorient avec les objectifs de protection des arbres figurant dans l'étude d'impact.....18
- (16) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'articulation du projet avec le projet de PLU révisé de Melun (règlement voire OAP), concernant l'aménagement des espaces libres de constructions, et, pour le secteur Lorient, avant le début de la phase de consultation du public des procédures de démolition et de déclaration de projet.....18
- (17) L'Autorité environnementale recommande de dimensionner et présenter le dispositif de gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet.....18
- (18) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier comment le projet va valoriser le quartier existant et ses abords et de représenter cet impact par des visuels

avant/après à différentes échelles : axonométries et perspectives à hauteur humaine, de type photomontage.....19

(19) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse du phénomène d'îlot de chaleur urbain à l'état initial et dans l'évolution attendue de l'occupation des sols, d'évaluer l'impact du projet sur l'exposition des habitants et usagers du quartier à ce phénomène et de définir des mesures qui permettent de le réduire en tenant compte des dernières projections nationales en la matière.....19