



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité e)nvironnementale d'Île-**  
**de-France sur le projet de requalification du centre-ville de**  
**Villeneuve-la-Garenne (92)**

**N°MRAe 2021- 1734**  
**en date du 7 octobre 2021**

# Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de requalification du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne (92) et sur son étude d'impact datée de juillet 2019 et actualisée en mai 2021. Il est émis dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire déposée par l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine auprès du préfet des Hauts-de-Seine.

Dans le cadre d'une précédente procédure de déclaration d'utilité publique portant sur le même projet, la MRAe a rendu un premier avis, en date du 9 avril 2020 (avis ci-annexé), dont le présent avis est une actualisation. Aux termes de ce premier avis, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernaient :

- la pollution des sols ;
- la prise en compte des risques d'inondations ;
- les déplacements et les pollutions et nuisances associées ;
- l'insertion paysagère et la biodiversité ;
- la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine.

Dans cet avis de 2020, la MRAe recommandait d'étayer la présentation du projet, d'approfondir les analyses sur la qualité des sols et des gaz du sol au regard des usages prévus (en particulier l'accueil de populations sensibles), sur les risques d'inondation sur le site, sur les mobilités, sur le bruit, sur la qualité de l'air, sur la ressource en eau..., et de développer les mesures pour éviter, réduire, voire compenser les impacts environnementaux du projet.

Le projet urbain se développe sur un périmètre de 14 hectares, découpé en six secteurs opérationnels, et prévoit la construction d'un maximum de 700 logements, des commerces (environ 5 000 m<sup>2</sup>), des équipements, dont une crèche et un groupe scolaire (9 670 m<sup>2</sup> au total), des services et bureaux (environ 1 500 m<sup>2</sup>) et une requalification de plusieurs espaces publics (parc de la Mairie, voiries, place publique). Le projet prévoit en outre la démolition d'environ 200 logements. Son calendrier reste échelonné au-delà de 2030, avec trois phases de réalisation jusqu'à un horizon 2035. Le projet, notamment dans sa programmation opérationnelle, et donc l'étude d'impact sont néanmoins présentés comme devant encore faire l'objet d'actualisations à venir.

En premier lieu, la MRAe constate que, nonobstant les incertitudes sur le programme développé, l'actualisation de l'étude d'impact conduite dans le cadre de la présente DUP est très limitée et que nombre de recommandations qu'elle avait émises dans son avis de 2020 sur ce projet restent d'actualité.

La MRAe recommande donc de conduire une actualisation plus conséquente de l'étude d'impact, si nécessaire dans le cadre des prochaines actualisations annoncées, pour permettre d'apporter des réponses aux enjeux et faiblesses du dossier, notamment sur les points suivants :

- la présentation et la justification des choix programmatiques du projet, ainsi que l'évaluation de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé ;
- la pollution des sols et des gaz du sol afin d'identifier les impacts potentiels et les mesures d'évitement ou de réduction nécessaires ;
- les risques d'inondation et la définition des mesures d'évitement et de réduction nécessaires, et les modalités de leur suivi ;
- les déplacements piétons et cyclistes ;
- la qualité de l'air et l'option retenue pour le chauffage ;
- la qualité de la ressource en eau destinée à la consommation humaine, ;
- l'insertion paysagère du projet et son impact sur la biodiversité et la continuité écologique aux abords de la Seine ;
- la nature et les volumes de matériaux issus des démolitions et des terrassements ;
- les effets cumulés avec les projets environnants.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	5
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	5
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	9
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>9</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>10</b>
3.1. La pollution des sols et la compatibilité des usages projetés,.....	10
3.2. Les risques d'inondation par débordement de la Seine, par remontée de nappe et par ruissellement	11
3.3. Les déplacements et les pollutions et nuisances associées,.....	11
3.4. La protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine.....	12
3.5. L'insertion paysagère et la biodiversité.....	12
3.6. Valorisation et gestion des déchets en phase de chantier.....	13
3.7. Impacts cumulés.....	13
<b>4. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....</b>	<b>13</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>15</b>
<b>Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>16</b>

# Préambule

En application de l'[article R. 122-6 I 3° du code de l'environnement](#), la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet des Hauts-de-Seine pour rendre un nouvel avis dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de requalification du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne (92) porté par l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine, sur la base de son étude d'impact datée de juillet 2019 et actualisée en mai 2021.

Cette saisine étant conforme au [paragraphe I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 09 août 2021. Conformément au [paragraphe 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 [paragraphe III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 10 août 2021. Sa réponse du 14 septembre 2021 est prise en compte dans le présent avis.

La MRAe s'est réunie le 7 octobre 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de requalification du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne (92).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Noël Jouteur, coordonnateur, et après en avoir délibéré, la MRAe 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.

**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.**

# Avis détaillé

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'environnement<sup>1</sup> 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 environnementale 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.

## 1. Présentation du projet

### 1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'[article R. 122-2 du code de l'environnement](#) (rubrique 39<sup>o</sup>b<sup>2</sup> du [tableau annexé](#) à cet article).

La MRAe a émis un premier avis sur ce projet, daté du 9 avril 2020, dans le cadre d'une précédente procédure de DUP portant sur le même projet (avis ci-annexé). Le dossier, qui ne précise pas les raisons pour lesquelles cette première procédure n'a pas abouti, ne rend pas davantage compte des suites données à l'avis de la MRAe.

Le projet se développe sur la commune de Villeneuve-la-Garenne, commune située en petite couronne parisienne comptant 24 433 habitants (en 2015), dans le département des Hauts de Seine.

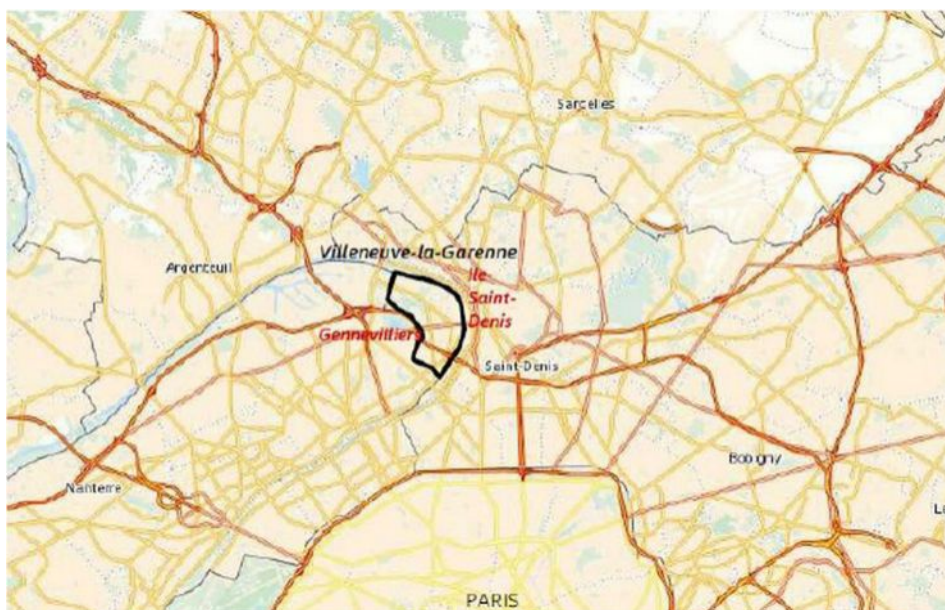
Elle fait partie du territoire de l'Établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine depuis janvier 2016. Ce territoire regroupe sept communes qui totalisent 440 000 habitants (en 2016).

Villeneuve-la-Garenne comprend une très forte proportion d'habitat collectif (92 %) et est en outre marqué par la présence de la Seine, de grands parcs (dont le Parc des Chanteraines), et d'infrastructures routières importantes, telles que l'autoroute A86.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : 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 Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>.



Localisation de Villeneuve-la-Garenne (Source : étude d'impact / p. 34)

Le projet de requalification du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne s'inscrit dans un contexte communal d'interventions urbaines fortes depuis une vingtaine d'années. Si certaines de ces opérations sont achevées, d'autres sont en cours ou en projet, notamment la requalification du quartier « Gallieni »<sup>3</sup>.

### Le projet urbain

L'étude d'impact actualisée précise que le projet comporte les six secteurs d'intervention opérationnelle (secteurs de travaux) suivants, dont cinq sont compris dans le périmètre de la DUP, auxquels s'ajoute le secteur du parc de la Mairie, qui ne concerne qu'une intervention sur les espaces publics :

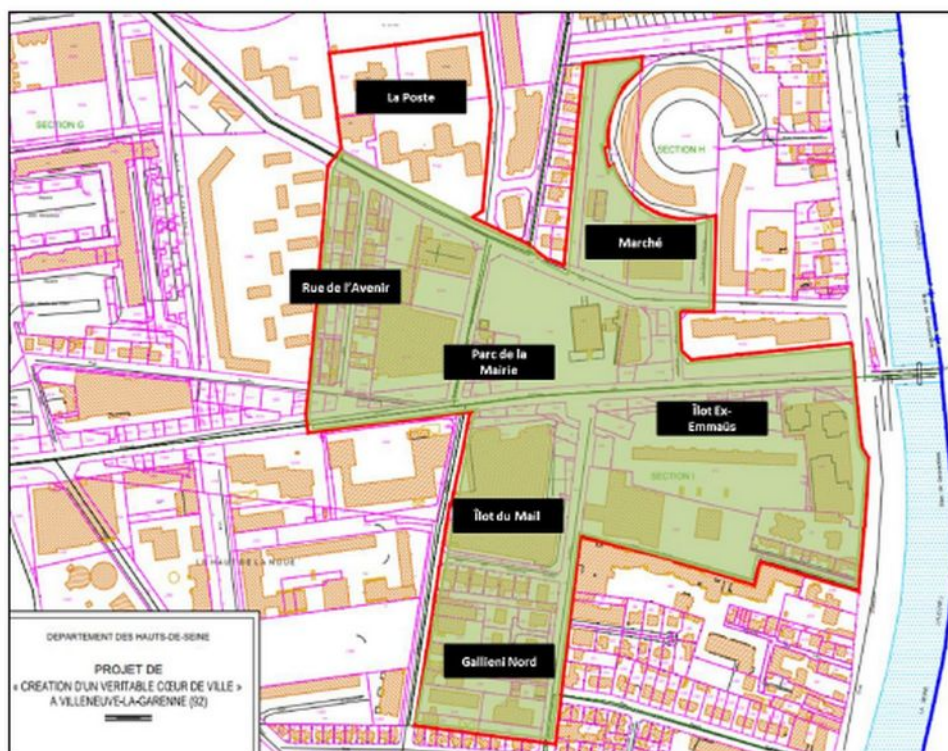
- L'îlot ex-Emmaüs et les berges ;
- L'îlot du Mail ;
- Gallieni nord ;
- Le marché ;
- Rue de l'Avenir ;
- La poste (secteur non compris dans le périmètre de DUP).

Ces secteurs sont aujourd'hui occupés par des équipements vieillissants, des bâtiments de logements collectifs, des logements individuels, et des espaces publics.

L'étude d'impact indique (tome 1, p. 15) que « le projet du centre-ville est actuellement en cours d'actualisation, notamment sur sa programmation opérationnelle », notamment en ce qui concerne les secteurs Gallieni nord, marché, la Poste et rue de l'Avenir, et que « ces précisions qui se feront au gré de l'affinage du projet feront l'objet d'actualisations futures de l'étude d'impact ».

<sup>3</sup> La MRAe a rendu un avis sur ce projet le 27 juillet 2019 : [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/201021\\_mrae\\_avis\\_projet\\_immobilier\\_a\\_destination\\_principale\\_de\\_logements\\_villeneuve-la-garenne\\_92\\_2.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/201021_mrae_avis_projet_immobilier_a_destination_principale_de_logements_villeneuve-la-garenne_92_2.pdf).





Périmètre opérationnel (rouge) et périmètre de la DUP (vert) – Source : Étude d'impact / p. 8

A ce stade la programmation globale est la suivante :

- environ 200 logements à démolir, les bâtiments destinés à la démolition ayant été redéfinis (cf. p. 28 de l'étude d'impact),
- une capacité maximum de l'ordre de 700 logements à créer (dont environ 680 en accession libre ou logements intermédiaires),
- environ 5 000 m<sup>2</sup> de commerces,
- 9 670 m<sup>2</sup> d'équipements : médiathèque, marché, crèche et école,
- environ 1 500 m<sup>2</sup> de services et bureaux.

Les hauteurs bâties s'échelonnent entre R+1 pour certains équipements et logements et R+5 / R+7 pour les logements.

Les principales caractéristiques programmatiques des différents secteurs, telles que précisées et actualisées dans la présente étude d'impact, sont les suivantes :

#### Îlot ex-Emmaüs

La programmation de cet îlot apparaît sans changement. Il est néanmoins précisé que les réflexions sur l'usage du centre culturel Max Juclier (quai d'Asnières) sont toujours en cours, et qu'une intervention sur ce bâtiment identifié comme remarquable par le plan local d'urbanisme (PLU) sera nécessaire pour l'accueil de public.

#### Secteur « Gallieni Nord »

La description du projet sur ce secteur se borne à indiquer que le secteur Gallieni a vocation à devenir un secteur mixte accueillant des logements sur la partie Nord du secteur (il est pour le moment envisagé un

projet maximal de 160 logements) et un équipement éducatif sur la partie Sud du secteur (dont la programmation n'est à ce jour pas définie). Une crèche de 40 berceaux est également prévue.

#### Secteur « Marché »

L'étude d'impact actualisée précise la programmation envisagée sur ce secteur : environ 1 800 m<sup>2</sup> de halle couverte, environ 300 m<sup>2</sup> de restaurant, environ 300 m<sup>2</sup> de bureau de Poste, et un parking public d'environ 100 places.

#### Secteur « Rue de l'Avenir »

La programmation sur ce secteur n'est pas entièrement définie. Il est seulement indiqué un nombre maximal de 160 logements sur le secteur, avec des commerces en rez-de-chaussée sur une partie du secteur.

#### Secteur « La Poste »

A l'instar des secteurs Gallieni Nord et rue de l'Avenir, la programmation de ce secteur, telle qu'envisagée dans l'étude d'impact initiale, n'est pas reprise et le dossier actualisé se limite à rappeler que ce secteur n'est pas concerné par le périmètre de la DUP et qu'il « *fait l'objet d'un permis de construire à part* », sans autre détail.

#### Îlot du Mail

Trois scénarios de restructuration de la galerie sont en cours d'étude. Il est précisé par ailleurs qu'une réflexion est menée sur la stratégie de redressement de la copropriété de l'îlot du mail (réflexions en cours sur la mise en place d'un plan de sauvegarde) : l'objectif est de réaliser une opération de réhabilitation ambitieuse concernant à la fois les bâtiments, les logements et la résidentialisation de la dalle. Le niveau rez-de-dalle sera quant à lui réaménagé afin de permettre l'installation de petites entreprises ou professions libérales au sein de locaux adaptés. Enfin, le parking dit « des commerçants » sera restructuré et réaménagé en parking public d'environ 70 places, afin de compléter l'offre existante.

Comme déjà relevé dans son avis de 2020, la MRAe note que des composantes du projet sont insuffisamment décrites et analysées, notamment les démolitions et la crèche.

S'ajoute aux interventions projetées sur le bâti un programme de requalification des espaces publics : places, parcs, voiries. Le schéma de circulation retenu pour le projet comporte notamment plusieurs modifications par rapport à l'existant (Cf. p. 26 de l'étude d'impact).

L'étude d'impact rappelle enfin que, si le projet est en cours de redéfinition, il s'inscrit dans un cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères permettant d'organiser et d'encadrer la composition urbaine sur le secteur. Comme déjà relevé dans son avis de 2020, la MRAe note que l'étude d'impact se réfère régulièrement à ce cahier de prescriptions sans qu'il ne soit joint. La MRAe réitère également son constat que la présentation du projet est très dispersée et parfois même incohérente dans les différents tomes de l'étude d'impact, ce qui nuit à une bonne compréhension du projet.

**(1) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation claire et détaillée des choix programmatiques du projet et par une évaluation actualisée de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé.**

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

Les modalités de concertation préalable du public sont présentées dans les pièces 1,8a, 1,8b et 1,8 c du dossier de DUP. Il est à noter qu'à la suite de la mise en place de la nouvelle équipe municipale en juillet 2020 et dans le cadre des évolutions programmatiques du projet, une concertation préalable complémentaire a été menée de février à juin 2021.



La MRAe note que le démarche de concertation conduite globalement, depuis 2011, sur ce projet semble de qualité : ateliers thématiques, réunions publiques, présentation en conseils de quartier, expositions, questionnaires, visites exploratoires, maquette, etc.

Toutefois, l'étude d'impact gagnerait à rappeler la démarche conduite, les principales observations et attentes du public formulées dans ce cadre et celles ayant fait évoluer le projet.

**(2) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par un rappel synthétique des modalités de concertation du public et des principales observations et attentes du public ayant fait évoluer le projet.**

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

La MRAe rappelle les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet qu'elle a identifiés dans son précédent avis :

- la pollution des sols et la compatibilité des usages projetés,
- la prise en compte des risques d'inondations par débordement de la Seine, par remontée de nappe et par ruissellement,
- les déplacements et les pollutions et nuisances associées,
- la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine,
- l'insertion paysagère et la biodiversité.

Chacun de ces enjeux fait l'objet d'un chapitre ci-après (Cf. chapitre 3), dans lequel sont examinées les évolutions du projet et de l'étude d'impact envisagées dans le cadre du dossier actualisé.

## 2. L'évaluation environnementale

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

Si la présente étude d'impact actualisée apparaît complète, la MRAe note néanmoins que, comme elle l'a déjà relevé dans son avis précédent, la présentation très dispersée du projet dans les différents tomes de l'étude d'impact nuit à sa bonne compréhension et celle de ses enjeux et impacts. Il pourrait être notamment utile de mettre en exergue les évolutions programmatiques depuis 2020.

La MRAe constate en outre que l'actualisation de l'étude d'impact conduite dans le cadre de la présente DUP est très limitée, que les faiblesses du dossier pointées dans son avis de 2020 n'ont pas été corrigées et que la plupart des recommandations qu'elle avait émises sur ce projet reste donc d'actualité.

En revanche, il est souligné positivement que l'étude d'impact actualisée fait figurer en rouge dans le texte les ajouts et précisions qui y ont été introduites, ce qui permet une bonne lisibilité des évolutions intervenues.

Toutefois, le résumé non technique, présenté en fin de tome 3 sans délimitation très claire, gagnerait à faire l'objet d'un document à part, à être plus synthétique tout en proposant des illustrations permettant notamment de donner des vues du projet en élévation.

**(3) La MRAe recommande :**

- de regrouper, dans un souci de cohérence et de bonne information, la présentation des différentes composantes du projet dans un chapitre unique,
- de présenter un résumé non technique plus synthétique dans un document séparé,
- de conduire une actualisation plus conséquente de l'étude d'impact, si nécessaire dans le cadre des prochaines actualisations annoncées, pour permettre d'apporter des réponses aux enjeux et faiblesses du dossier.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact rappelle que :

- Toute la bordure est de Villeneuve-la-Garenne, y compris une partie du site d'étude, est longée par la Seine et que le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) l'identifie comme une continuité écologique d'importance régionale à préserver et valoriser ;
- Le plan local d'urbanisme de Villeneuve-La-Garenne a été modifié par délibération du Conseil du Territoire Boucle Nord de Seine le 5 février 2020 pour permettre notamment le projet urbain sur le centre-ville. Cette modification est entrée en vigueur le 14 mars 2020. L'étude d'impact rappelle que l'évaluation environnementale du projet urbain n'a pas été instruite de manière commune avec l'évaluation environnementale liée à la modification du PLU, dans la mesure où la modification du PLU n'avait pas pour seul objet la compatibilité du PLU avec le projet sur le centre-ville.

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Dans son avis de 2020, la MRAe a relevé que les choix programmatiques auraient pu être davantage argumentés au regard de la description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage.

La présente étude d'impact n'apporte aucun élément nouveau en la matière.

**(4) La MRAe recommande, dès que les choix programmatiques définitifs seront arrêtés, de compléter l'étude d'impact par une justification plus argumentée des orientations programmatiques retenues.**

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

## 3.1. La pollution des sols et la compatibilité des usages projetés,

La qualité des sols est un enjeu fort du projet, au droit duquel ont été identifiés des sites d'anciennes activités potentiellement polluantes et dans un contexte où il prévoit d'accueillir des populations sensibles.

Or, en 2020, aucune analyse de sols ou de gaz du sol n'avait été réalisée (seule une étude historique, documentaire et de vulnérabilité avait été produite) et il n'était donc pas permis de juger de la compatibilité du site avec les nombreux usages projetés et en particuliers l'accueil de populations sensibles (crèche et école).

Dans ces conditions, la MRAE recommandait dans son avis de 2020 de réaliser des analyses complémentaires des sols et des gaz du sol afin d'identifier les impacts potentiels et les mesures d'évitement ou de réduction nécessaires, et de justifier, compte tenu de ces risques de pollution des sols, le projet au regard de ses usages, en particulier l'accueil des populations sensibles.

La présente étude d'impact n'apporte aucun élément nouveau en la matière et les incertitudes sur la qualité des sols et leur comptabilité avec les usages projetés perdurent donc.

**(5) La MRAe recommande de réaliser des analyses complémentaires des sols et des gaz du sol afin d'identifier les impacts potentiels et les mesures d'évitement ou de réduction nécessaires, et de justifier, compte tenu de ces risques de pollution des sols, le projet au regard de ses usages, en particulier l'accueil des populations sensibles.**

## 3.2. Les risques d'inondation par débordement de la Seine, par remontée de nappe et par ruissellement

Le périmètre du projet s'inscrit principalement en zone B du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts-de-Seine (centre urbain, avec des niveaux d'aléas élevés) et est également concerné par des aléas importants liés aux remontées de nappes et au ruissellement.

Dans son avis de 2020, la MRAe notait que les seules réponses apportées consistaient à mettre en place des « dispositifs globaux en termes de conception architecturale », et à respecter « globalement » le PPRI. Elle relevait également que, compte tenu de l'importance du projet, le dossier devait prévoir et préciser, au-delà des règles du PPRI, les dispositions mises en œuvre pour limiter la vulnérabilité du futur centre-ville en cas d'inondations, y compris dans l'hypothèse d'une conjonction potentielle des phénomènes.

Si l'étude d'impact actualisée comporte (tome 2, p. 90) une nouvelle mesure de réduction du risque lié aux eaux pluviales, en précisant les prescriptions de gestion imposées en la matière, ainsi que les pourcentages de surfaces végétalisées ou perméables concourant à limiter ce risque, elle n'apporte sur la question des phénomènes cumulés aucun élément nouveau.

**(6) La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des risques d'inondation et la définition des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation, ainsi que des mesures d'adaptation nécessaires, et les modalités de leur suivi.**

## 3.3. Les déplacements et les pollutions et nuisances associées,

La présente étude d'impact apporte quelques précisions concernant les modes doux et l'offre en stationnement pour véhicules légers, mais en nombre très limité et d'ordre très général : le cahier de prescription impose la présence d'un « pôle mobilité » regroupant notamment les stationnements vélos au rez-de-chaussée de chaque lot, ainsi que des stationnements pour les vélos dans toutes les rues. Il est également rapporté des mesures de développement des modes doux portées par la commune, en lien avec les pôles d'emplois, et précisé que les équipements et les commerces pourront bénéficier de l'offre de stationnement public située sur toute la superficie du projet.

L'étude d'impact indique enfin qu'une étude sur le schéma cyclable de la commune est en cours, que le diagnostic est achevé (non présenté), mais que le schéma en lui-même n'a pas encore été établi.

Par ailleurs, elle prévoit la réalisation d'une étude de trafic actualisée et étendue à l'ensemble du centre-ville, présentée à tort comme « mesure de réduction » (tome 2, p. 20). Elle précise enfin le nombre de places de stationnement automobile supprimées par secteur.

Pour la MRAe, ces compléments d'information ne sont pas suffisants pour appréhender les impacts du projet sur les mobilités, notamment s'agissant de l'intégration des modes actifs dans les chaînes de déplacement à l'échelle de la ville et de la part modal attendu pour ces modes.

**(7) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une étude des déplacements piétons et cyclistes en phase de chantier et en phase d'exploitation.**

En ce qui concerne le bruit, la MRAe recommandait dans son avis de 2020 de modéliser le bruit sur la base d'une prévision de trafic en phase d'exploitation, de présenter des mesures pour réduire l'exposition au bruit des habitants du nouvel ensemble d'habitations et des équipements publics (groupe scolaire, crèche) et d'analyser l'impact sonore du projet en phase de chantier.

L'étude d'impact actualisée précise que le bâtiment de la future crèche, situé boulevard Gallieni en face du groupe scolaire, pourra être construit en retrait et tourné vers le cœur d'îlot pour limiter les nuisances.

Elle indique également qu' « *une étude de programmation est en cours de réalisation afin de préciser cette conception* » (tome 2, p. 99). Plus généralement, une mesure de réduction des nuisances sonores liée à la conception des îlots, à la disposition du bâti et à l'aménagement intérieur des logements, assortie d'un dispositif de suivi, a été ajoutée, ce qui est à souligner.

Une mesure de réduction des nuisances de la phase travaux a également été ajoutée, particulièrement pour les habitations ou établissements sensibles se situant à moins de 30 mètres du chantier, sous la forme de prescriptions à prendre en compte par les maîtres d'oeuvre. Ces prescriptions ne sont néanmoins pas détaillées. S'agissant de la qualité de l'air, la MRAe relevait dans son avis de 2020 que l'analyse de l'impact du projet sur la dégradation de la qualité de l'air (particules, NO<sub>2</sub>...) était insuffisante et que, concernant l'émission de polluants par le chauffage, le projet n'est pas conclusif sur le mode choisi (raccordement à un potentiel futur réseau de chauffage urbain, gaz à condensation individuelle, géothermie, gaz à condensation décentralisée + solaire thermique).

La présente d'étude d'impact n'apporte sur ce point aucun élément nouveau.

**(8) La MRAe recommande d'analyser l'impact du projet sur la qualité de l'air sur la base notamment d'une prévision de trafic en phase d'exploitation et de l'option retenue pour le chauffage, et de compléter les mesures d'évitement et de réduction en conséquence.**

### 3.4. La protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine

Dans son avis de 2020, la MRAe soulignait la forte vulnérabilité du champ captant de Villeneuve-la-Garenne situé au droit du site du projet, et recommandait de compléter l'étude d'impact par une analyse des incidences du projet sur la qualité de la ressource en eau destinée à la consommation humaine. Si l'alimentation en énergie par géothermie se confirmait, elle recommandait de la compléter également par les éléments liés à l'exploitation géothermique.

La présente étude d'impact précise que les prescriptions relatives au périmètre de protection éloignée du champ captant seront respectées et que des prescriptions complémentaires seront prévues dans le cahier de prescriptions, y compris pour limiter le risque de pollution en phase chantier (« charte chantier »).

En revanche, elle ne fournit aucune précision sur le choix final de l'alimentation énergétique du projet par géothermie, et donc sur les incidences potentielles de ce choix sur la ressource en eau.

**(4) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par la présentation du choix d'alimentation en énergie du projet et, le cas échéant, une analyse des incidences du projet sur la qualité de la ressource en eau destinée à la consommation humaine.**

### 3.5. L'insertion paysagère et la biodiversité

Compte tenu des insuffisances de l'étude d'impact de 2020, la MRAe avait recommandé dans son précédent avis d'approfondir l'analyse de l'insertion paysagère du projet et l'impact du projet sur la biodiversité et la continuité écologique aux abords de la Seine et d'annexer à l'étude d'impact les prescriptions architecturales et paysagères du projet.

La présente étude d'impact renseigne sur la stratégie d'abattage et de plantation des arbres : le cahier de prescriptions architecturales et paysagères (non annexé) impose notamment la replantation de deux arbres pour chaque arbre abattu, des plantations cohérentes au regard de la trame végétale existante, un arbre planté tous les 18 m au minimum dans les rues, un arbre planté pour 100 m<sup>2</sup> de parc *a minima*, un arbre planté minimum pour 200 m<sup>2</sup> sur les places.

Elle fournit par ailleurs de nouveaux visuels (plans, plans-masses, photographies...) pour mieux illustrer les partis-pris d'intégration paysagère, ainsi que quelques précisions sur la reconstruction de la halle du secteur du marché.

Pour la MRAe, les compléments apportés restent néanmoins insuffisants pour répondre à la nécessité d'une analyse plus globale des enjeux paysagers et écologiques du projet.

**(9) La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'insertion paysagère du projet, ainsi que celle de l'impact du projet sur la biodiversité et la continuité écologique aux abords de la Seine, et d'annexer le cahier de prescriptions architecturales et paysagères du projet.**

### 3.6. Valorisation et gestion des déchets en phase de chantier

La MRAe, dans son avis de 2020, tout en soulignant la pertinence des ambitions du projet en matière de valorisation des matériaux de terrassement et de déconstruction, avait pointé que l'étude d'impact ne comportait aucune donnée qualitative et quantitative sur ces matériaux, ni ne prenait aucun engagement de réaliser l'ambition affichée, renvoyant à la réalisation d'études ultérieures.

La présente étude d'impact se borne à cet égard à reproduire les prescriptions de la « charte chantier propre », sans apporter d'éléments nouveaux.

**(10) La MRAe recommande d'apporter des précisions quant à la nature et au volume des matériaux issus des démolitions et des terrassements et de présenter les installations nécessaires à leur valorisation ainsi que les éventuelles contraintes et nuisances liées à leur implantation. Elle recommande également de conduire, le cas échéant, une réflexion sur la mutualisation de la gestion des déblais et remblais avec les autres projets du secteur.**

### 3.7. Impacts cumulés

Dans son avis de 2020, la MRAe avait noté que l'analyse des effets cumulés avec les autres opérations d'aménagement connus était incomplète et se limitait à une présentation des opérations, à l'identification d'effets cumulés en termes de nuisances sonores et de trafic routier pendant les phases de travaux, sans proposer de mesures d'évitement ou de réduction.

La présente étude d'impact précise les motifs qui ont prévalu à ne pas intégrer certains projets dans cette analyse des effets cumulés (le projet de renouvellement urbain « quartier Sud », l'opération d'intérêt métropolitain de suppression des lignes à haute tension, ainsi que le projet d'extension du centre commercial Quartz). Elle présente par ailleurs un certain nombre de mesures de réduction des impacts cumulés des chantiers.

La MRAe constate que ces mesures sont pour la plupart des reprises des mesures de réduction des incidences du projet lui-même, et leur bénéfice au titre des effets cumulés avec d'autres projets n'est pas démontré.

**(11) La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des effets cumulés avec les projets environnants et de proposer des mesures d'évitement et de réduction opérationnelles adaptées.**

## 4. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique du projet.

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 porteur du projet envisage de tenir compte de

l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

La MRAe rappelle que conformément au paragraphe 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 la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 7 octobre 2021**

**Siégeaient : Eric ALONZO, Hubert ISNARD, Noël JOUTEUR,  
Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT président.**



# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation claire et détaillée des choix programmatiques du projet et par une évaluation actualisée de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé.....8
- (2) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par un rappel synthétique des modalités de concertation du public et des principales observations et attentes du public ayant fait évoluer le projet.....9
- (3) La MRAe recommande : - de regrouper, dans un souci de cohérence et de bonne information, la présentation des différentes composantes du projet dans un chapitre unique, - de présenter un résumé non technique plus synthétique dans un document séparé, - de conduire une actualisation plus conséquente de l'étude d'impact, si nécessaire dans le cadre des prochaines actualisations annoncées, pour permettre d'apporter des réponses aux enjeux et faiblesses du dossier.....9
- (4) La MRAe recommande , dès que les choix programmatiques définitifs seront arrêtés, de compléter l'étude d'impact par une justification plus argumentée des orientations programmatiques retenues.....10
- (5) La MRAe recommande de réaliser des analyses complémentaires des sols et des gaz du sol afin d'identifier les impacts potentiels et les mesures d'évitement ou de réduction nécessaires, et de justifier, compte tenu de ces risques de pollution des sols, le projet au regard de ses usages, en particulier l'accueil des populations sensibles.....10
- (6) La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des risques d'inondation et la définition des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation, ainsi que des mesures d'adaptation nécessaires, et les modalités de leur suivi.....11
- (7) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une étude des déplacements piétons et cyclistes en phase de chantier et en phase d'exploitation.....11
- (8) La MRAe recommande d'analyser l'impact du projet sur la qualité de l'air sur la base notamment d'une prévision de trafic en phase d'exploitation et de l'option retenue pour le chauffage, et de compléter les mesures d'évitement et de réduction en conséquence.....12
- (4) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par la présentation du choix d'alimentation en énergie du projet et, le cas échéant, une analyse des incidences du projet sur la qualité de la ressource en eau destinée à la consommation humaine.....12
- (9) La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'insertion paysagère du projet, ainsi que celle de l'impact du projet sur la biodiversité et la continuité écologique aux abords de la Seine, et d'annexer le cahier de prescriptions architecturales et paysagères du projet.....13

(10) La MRAe recommande d'apporter des précisions quant à la nature et au volume des matériaux issus des démolitions et des terrassements et de présenter les installations nécessaires à leur valorisation ainsi que les éventuelles contraintes et nuisances liées à leur implantation. Elle recommande également de conduire, le cas échéant, une réflexion sur la mutualisation de la gestion des déblais et remblais avec les autres projets du secteur.....13

(11) La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des effets cumulés avec les projets environnants et de proposer des mesures d'évitement et de réduction opérationnelles adaptées.....13