



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré en date du 8 août 2019**

**de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France**

**sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact**

**du projet d'aménagement du site des Mathurins à Bagneux (92),**

**dans le cadre des demandes de permis de construire nécessaires pour les**

**lots D1 et E1**

**en application des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement**

*Avis disponible sur le site Internet  
de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France et sur celui de la MRAe*

*Avis de la MRAe Ile-de-France en date XX août 2019 sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet d'aménagement du site  
des Mathurins à Bagneux (92)*

# Avis

## 1. Présentation du projet et du contexte de la saisine

### 1.1 Projet global

Le projet de requalification du site des Mathurins à Bagneux vise le développement d'un nouveau quartier mixte (activités – logements) représentant 300 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devant accueillir 6 500 habitants et 4 000 emplois. Ce projet s'implante sur l'ancien site de la Direction Générale de l'Armement.



Illustration 1: Vue en 3D du projet depuis le sud - source : annexe 21, étude de confort piéton, p. 7  
NB : immeubles de couleur bordeaux = totems

Il a fait l'objet de deux avis de l'autorité environnementale :

- le 18 avril 2016, dans le cadre d'une déclaration de projet, portant spécifiquement sur le programme de travaux de voiries (avis sous la signature du préfet de région Ile-de-France) ;
- le 27 avril 2018, dans le cadre de la procédure de permis d'aménager relatif aux travaux d'affouillement et d'exhaussement et aux programmes immobiliers du projet global (avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Ile-de-France).

Dans son avis du 27 avril 2018, la MRAe note que l'étude d'impact mérite d'être approfondie sur un certain nombre de sujets. En ce sens, elle recommande :

- de préciser la durée de réalisation totale de l'aménagement du site ;
- d'approfondir la prise en compte des risques liés aux anciennes carrières ;
- de présenter une carte de synthèse des pollutions identifiées sur le site pour les différents milieux (sols, eaux souterraines, gaz de sol) et de présenter les mesures de contrôle des risques résiduels ;
- d'exposer de façon plus précise les résultats de l'analyse de trafic afin notamment de déterminer les niveaux d'augmentation du trafic sur les différentes voies du secteur d'étude et les réserves de capacité ;
- de préciser si la desserte du projet par le bus nécessite la création de nouvelles voies, y compris en dehors du site, et d'en présenter les impacts ;
- de présenter les effets du projet sur les déplacements piétons et cyclables ;
- d'actualiser l'étude acoustique compte-tenu de l'absence de transport en commun en site propre et de présenter de façon plus exhaustive ses résultats dans l'étude d'impact ;
- d'approfondir l'analyse de l'insertion paysagère du projet et ses modalités de réalisation ;
- de préciser les possibilités de raccord au réseau de chaleur géothermique voisin du site ;
- d'approfondir la problématique de gestion des déblais et remblais et de valorisation des matériaux issus de la déconstruction des 52 bâtiments.

### 1.2 Présentation des opérations sur les lots D1 et E1 du projet et du contexte de la saisine

Présentées par LINKCITY, les demandes de permis de construire portent sur la réalisation de deux programmes immobiliers se développant au sein du projet de requalification du site des Mathurins à Bagneux (92), correspondant aux lots D1 et E1 situés dans la partie sud du périmètre du projet. Les lots D1 et E1 en représentent les premiers lots..

Le programme du lot D1 prévoit la construction d'un ensemble immobilier de 170 logements (dont 73 sociaux) et de commerces développant une surface de plancher de 11 830 m<sup>2</sup>.

Le programme du lot E1 prévoit la construction d'un ensemble immobilier de 175 logements (dont 66 sociaux) et de locaux alternatifs, développant une surface de plancher de 11 688 m<sup>2</sup>.

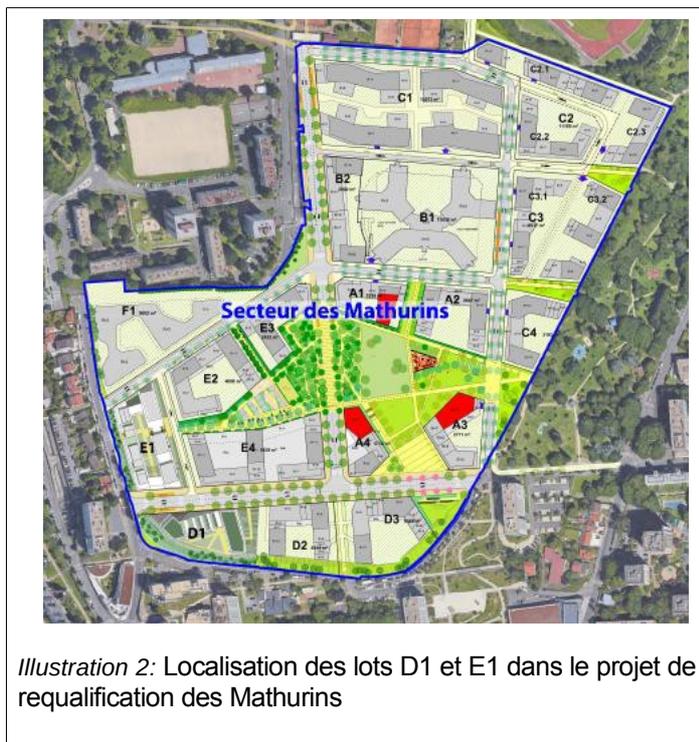


Illustration 2: Localisation des lots D1 et E1 dans le projet de requalification des Mathurins

En application des dispositions des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement, LINKCITY, maître d'ouvrage des projets immobiliers a, par courrier reçu le 1<sup>er</sup> juillet 2019, interrogé la MRAe sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'impact du projet d'aménagement du site des Mathurins, dans la perspective de l'instruction des dossiers de permis de construire lots E1 et D1.

En effet, l'article L.122-1-1 précise que :

*« II.-Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.*

*Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée. »*

A l'appui de sa demande, le maître d'ouvrage a joint, pour chacun des deux lots, un dossier documentaire, destiné à apporter des éléments de contexte à la MRAe, comportant : une analyse des incidences induites par les opérations, les caractéristiques architecturales des constructions, l'étude d'impact datée de février 2018 et ses annexes, le résumé non technique actualisé, un mémoire en réponse suite à l'avis de l'autorité environnementale du 27 avril 2018, une annexe environnementale rassemblant l'ensemble des mesures « Eviter, Réduire, Compenser » prescrites dans le cadre du permis d'aménager, une synthèse de l'analyse des risques résiduels prédictive (ARR) appliquée aux lots, une charte chantier à faibles nuisances, une annexe (10) relative au « Volet Air du projet d'aménagement des Mathurins », complétant les éléments de l'étude d'impact.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

## **2. L'avis de la MRAe sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact**

L'évaluation environnementale est un processus continu, progressif et itératif, qui a notamment pour vocation d'éclairer le maître d'ouvrage, le public et les autorités compétentes sur les incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé, ceci à chaque étape d'autorisation nécessaire pour le projet.

L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 27 avril 2018 soulignait que l'analyse méritait d'être approfondie sur un certain nombre de sujets (voir chapitre 1 ci-dessus), impliquant une actualisation de l'étude d'impact .

La MRAe note que le dossier documentaire transmis à l'appui du courrier reçu le 1<sup>er</sup> juillet 2019 traduit la volonté de répondre aux recommandations de l'avis du 27 avril 2018 sur un certain nombre d'enjeux..La prescription de mesures destinées à éviter ou réduire les incidences du projet dans le permis d'aménager, telle que prévue à l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, traduit le respect de la réglementation en la matière.

Un mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale a été rédigé par le maître d'ouvrage afin de répondre à certaines de ces recommandations, conformément à l'article L.122-1-V du code de l'environnement. La MRAe constate que ces réponses n'ont pas été intégrées au corps de l'étude d'impact, seul le résumé non technique a été actualisé

La MRAe estime que les éléments produits ont vocation à être intégrés dans le corps de l'étude d'impact du projet, et justifient son actualisation, compte-tenu d'une part de l'ampleur du projet global et des approfondissements préconisés à cette échelle,

D'autre part des caractéristiques des premiers lots présentés qui n'apparaissaient pas dans le projet initial justifient une analyse approfondie .

Le dossier transmis intègre une synthèse de l'ARR appliquée à chacun des lots. Cette synthèse indique que l'état environnemental des lots est compatible avec un usage résidentiel ou sensible (crèche). La MRAe en prend note, toutefois les ARR ne lui ont pas été communiquées Elle recommandait par ailleurs dans son avis de reprendre dans le corps de l'étude d'impact les informations contenues dans l'analyse des risques résiduels prédictive liés à la pollution des sols et les mesures qu'il est envisagé de retenir pour y faire face.

Par ailleurs, les notes d'analyse des incidences induites par les opérations prévues sur les deux lots au regard du projet transmises présentent les caractéristiques architecturales des programmes, ainsi que l'avancement des travaux d'affouillement et d'exhaussement et du processus de dépollution. Elles précisent, en outre, des mesures d'évitement, de réduction et des compensations des impacts des programmes immobiliers. Pour la MRAe il est nécessaire que l'étude d'impact intègre ces nouveaux éléments et puisse ainsi en établir l'efficacité.

De plus, la réalisation des lots D1 et E1 constituent les premières opérations de la première phase du projet, phase qui englobe également les lots D2 et D3. Ce secteur de grande ampleur (puisque développant au total une surface de plancher de plus de 47 000 m<sup>2</sup>) devrait être appréhendé dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact.

Enfin, la localisation de ces lots, en front de tissu urbain existant, aura un impact paysager important à l'échelle du projet, qui justifie à lui seul une actualisation de l'étude d'impact, cet enjeu ayant été identifié dans l'avis du 27 avril 2018 comme nécessitant des approfondissements des visuels et une analyse paysagère plus approfondie que celle figurant dans le dossier transmis étant nécessaires .



Illustration 3 - Phasage de réalisation du projet d'aménagement du site des Mathurins

Compte tenu des éléments ci-avant, la MRAe estime qu'une actualisation de l'étude d'impact du projet d'aménagement du site des Mathurins à Bagneux dans le cadre des permis de construire des lots D1 et E1 du projet est nécessaire.

### 3. Information du public

Le présent avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.