



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré sur le projet
d'aménagement du « Village Delage »
à Courbevoie (Hauts-de-Seine)**

N° APJIF-2022-0032
en date du 28/04/2022

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement du « Village Delage », situé à Courbevoie (92), et sur son étude d'impact, datée du 28 octobre 2021. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire déposée par la SCCV Courbevoie latérale, nécessaire pour la construction de l'îlot B5.

Le projet urbain Village Delage prévoit sur un site initialement à vocation industrielle, après démolition de l'existant, la construction de 80 000 m² de logements, de 20 000 m² d'équipements publics (groupe scolaire, crèche, gymnase, locaux culturels ou associatifs) et de commerces de proximité, de 200 000 m² d'activités (environ 8 000 emplois) et d'un parc urbain d'un hectare. Au sein de ce projet urbain, l'îlot B5 a été conçu pour accueillir un immeuble de bureau et une crèche de 60 berceaux, le tout développant 23 085 m².

L'autorité environnementale a déjà été saisie dans le cadre de plusieurs procédures relatives au projet « Village Delage ». Dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique nécessaire à la réalisation de l'îlot « A4 - Paul Bert », l'autorité environnementale (préfet de région) a ainsi émis un avis en date du 27 mai 2017 sur ce projet d'ensemble, dans lequel elle recommandait notamment d'étayer la justification des très nombreuses démolitions projetées, l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles (crèches, écoles...), les impacts du projet vis-à-vis notamment du patrimoine végétal et du patrimoine architectural du début du 20^e siècle, la transition avec les quartiers voisins et les ambitions énergétiques du projet. Saisie à nouveau dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique visant les îlots B4 et B5, la MRAe avait en 2021 notamment recommandé d'actualiser l'étude d'impact et de justifier l'implantation d'une crèche, établissement sensible, sur les emprises des îlots B4 et B5 compte-tenu de la présence de sols a priori pollués et d'un environnement bruyant. L'étude d'impact a ensuite été actualisée.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent :

- la pollution des milieux (sols et eaux) et son impact sur les populations sensibles accueillies sur le site;
- les déplacements et nuisances associées (bruit, pollution de l'air), notamment au regard des populations sensibles fréquentant le site ;
- le paysage urbain et le cadre de vie ;
- la biodiversité ;
- l'impact des nuisances (bruit et poussières) en phase chantier pour la populations vivant au sein de l'îlot.

Le présent avis est ciblé sur les compléments apportés à l'étude d'impact actualisée, ainsi que sur l'analyse des incidents de l'îlot B5 sur le site, les populations et le projet dans son ensemble.

Globalement, la MRAe constate que l'actualisation ne répond pas pleinement aux enjeux du projet et en particulier aux impacts potentiels de la construction de l'îlot B5 sur la santé.

Les principales recommandations de la MRAe sont de :

- s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés, dans le respect des dispositions de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation d'établissements sensibles sur des sites pollués ;
- procéder à des modélisations de la situation acoustique projetée au niveau de la crèche et de son jardin, d'étudier les mesures d'évitement et de réduction du bruit permettant de tendre vers une réelle limitation des impacts sanitaire du bruit, et de démontrer par des modélisations complémentaires leur effectivité.
- de présenter le bilan carbone des opérations programmées, la justification des choix constructifs et de démolition par une analyse comparative des empreintes carbonées.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. 1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Historique du dossier et précédents avis de la MRAe.....	7
1.2. Îlot B5.....	8
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet.....	10
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	10
2. Recommandations de la MRAe nouvelles, maintenues ou amendées.....	10
2.1. Actualisation de l'étude d'impact.....	10
2.2. Prise en compte des recommandations des avis précédents.....	12
3. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....	18
ANNEXE.....	19
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

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 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.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Courbevoie pour rendre un avis sur le projet d'aménagement du « Village Delage » dans le cadre d'une procédure de permis de construire de la parcelle AQ40, portée par SCCV Courbevoie latérale, situé à Courbevoie (92) et sur son étude d'impact datée du 28 octobre 2021.

Le projet « Village Delage » est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39° du tableau annexé à cet article).

Cette saisine étant conforme au [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 1^{er} mars 2022. 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 pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 14 mars 2022. Sa réponse du 13 avril 2022 est prise en compte dans le présent avis.

La MRAe s'est réunie le 28 avril 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de projet de construction de l'îlot B5 du « Village Delage » à Courbevoie (92) .

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian Padilla, coordonnateur, 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.

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).

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

1. 1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

À Courbevoie, le « Village Delage » forme un ensemble urbain d'une quinzaine d'hectares, en limite des communes de Bois-Colombes et de La Garenne-Colombes.

Courbevoie est une commune du département des Hauts-de-Seine, située à 2km à l'Ouest de Paris et sur laquelle s'implante notamment une partie du quartier d'affaire de La Défense. Les stations La Défense (RER A), Courbevoie (Transilien L), Bécon-les-Bruyères (Transilien L), Faubourg de l'Arche (Tram 2) et Les Fauvettes (Tram 2) desservent la commune. La station SNCF Bécon-les-Bruyères, qui devrait être connectée d'ici 2030 à la ligne 15 du réseau du Grand Paris Express, est située à 400 m du quartier.

Le projet, ainsi nommé d'après les usines automobiles Delage implantées sur le site en 1912, vise la mutation d'un secteur industriel en un quartier mixte à usage d'habitat et d'activités économiques (bureaux, PME / PMI, commerces, services).

Il prévoit une programmation immobilière mixte et la création d'équipements :

- 1 000 logements familiaux dont 30 % de logements sociaux répartis dans tout le périmètre du quartier sauf en façade de la voie ferrée ;
- 200 000 m² de bureaux ;
- un groupe scolaire de 12 classes de 3 169 m² de surface de plancher (SDP) ;
- une crèche de 60 berceaux de 900 m² SDP (îlot B5) ;
- un gymnase de 1 200 m² SDP ;
- une salle polyvalente de 1 200 m² SDP ;
- le centre technique municipal sur une surface de 9 100 m² SDP ;
- un parc urbain d'un hectare.

Le découpage de l'opération a été réalisé par « îlots ». La réalisation de l'opération est prévue en deux phases :

- phase 1 - 2017-2025 : réalisation des îlots A1 (30 000 m² de logements), A1b (35 000 m² de bureaux), B1a (7 000 m² de logement sociaux et intermédiaires), B1b (30 657 m² de bureaux), B2b (17 000 m² de logements, commerces et activités). Les travaux de réalisation de l'ensemble de ces îlots ont été engagés et pour certains finalisés (B1b et B2b).
- phase 2 - 2025 - 2031 : A1d (500 m² de bureaux), A3 (nature de l'opération non précisée), A4a (7 880 m² de logements et commerces), A4b+c (34 320 m² de logements et commerces), B2a (17 000 m² de centre technique municipal), B4 (12 000 m² de logements, gymnase et bureaux), B5 (23 500 m² de bureaux et crèche), C1+2 (35 000 m² de bureaux, activités et ferme urbaine).

Le projet d'aménagement dans son ensemble a fait l'objet d'une première étude d'impact en 2017, puis d'une actualisation en 2021, portant principalement sur l'îlot B5 et sur laquelle porte le présent avis.

La figure 1 ci-après, issue de l'étude d'impact actualisée, présente la localisation des îlots et le phasage des différentes opérations.



Figure 1: Etat d'avancement de la réalisation du Village Delage

La MRAe note que l'étude actualisée ne permet pas d'identifier clairement les évolutions de programmation au sein de l'opération.

1.2. Historique du dossier et précédents avis de la MRAe

Plusieurs décisions et avis ont été émis sur le projet d'aménagement de ce quartier de Courbevoie :

- Décision de dispense du préfet de région n°92-011-2015 du 17 juillet 2015 dans le cadre de l'examen au cas par cas de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration de projet.
- Décision du préfet de région DRIEE-SDDTE-2014-136 du 9 décembre 2014 portant obligation de réaliser une étude d'impact dans la cadre de la construction d'un immeuble de bureaux situé à l'angle de l'avenue de l'Europe et de la rue des Minimés. Cette décision était notamment motivée par la nécessité, pour le pétitionnaire, « d'identifier les différentes mesures constructives pour éviter, réduire et compenser les impacts potentiels de son projet sur l'environnement et la santé, l'addition et les interactions de ces impacts ainsi que les effets cumulés avec les opérations du programme de travaux mentionné par le maître d'ouvrage ». L'étude d'impact réalisée suite à cette décision a fait l'objet d'une note d'information d'absence d'observations de la part de l'autorité environnementale (préfet de région) en date du 1er octobre 2015.
- Décision du préfet de région n° DRIEE-SDDTE-2016-108 du 18 juillet 2016 dispensant de la réalisation d'une étude d'impact sur le projet de construction d'un immeuble d'habitation situé îlot B2b.
- Avis du 23 mai 2017 de l'autorité environnementale (préfet de région) sur le projet d'aménagement du « Village Delage » dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP). Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse² de la commune de Courbevoie.

² http://documents.projets-environnement.gouv.fr/2020/12/04/2244404/2244404_RAAE.pdf

- Avis du 20 mars 2021³ de la MRAe sur le projet d'aménagement des îlots B4 et B5 du Village Delage dans le cadre de la déclaration d'utilité publique de l'îlot B4. Cet avis recommandait notamment d'actualiser l'étude d'impact sur laquelle avait portée l'avis du 23 mai 2017 au motif que les approfondissements nécessaires n'avaient pas été menés.

1.2. Îlot B5

L'actualisation de l'étude d'impact vise entre autres à présenter les caractéristiques du bâtiment composant l'îlot B5 situé 15 - 19 rue Latérale au sein du quartier Village Delage (conception architecturale, implantation volumétrique, et ambitions environnementales).

L'îlot B5 prévoit, sur une parcelle de 7 371m², après démolition d'un bâtiment d'une superficie de 5 417 m², la construction d'un immeuble de type R+7 d'une emprise de 3 425 m² destiné à :

- des bureaux (sur 22 158 m² SDP) ;
- une crèche (sur 927m² SDP).

Deux niveaux de sous-sols à usage de parking (233 places) sont prévus ainsi que des espaces verts paysagés. L'accès aux parkings souterrains est prévu depuis la rue du Moulin des Bruyères.

Le projet mobilise au maximum les possibilités de construction offertes par le plan local d'urbanisme (PLU), puisqu'il prévoit sur la parcelle, une emprise de 3 425 m² (emprise maximum autorisée par le PLU) et une hauteur de 29,60 m (le PLU autorisant une hauteur maximale de 30 m).

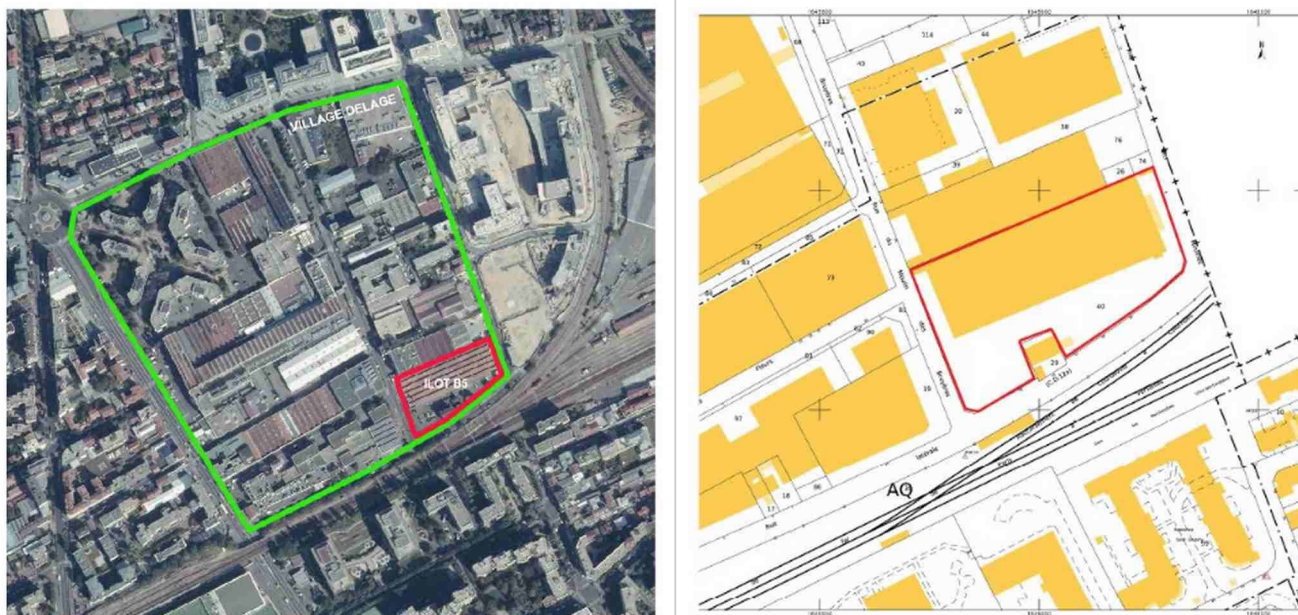


Figure 2: Localisation de l'îlot B5 au sein du Village Delage (à gauche), localisation de la parcelle (à droite),

3 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021-03-20_avis_projet_delage_a_courbevoie_-_final.pdf



Figure 3: Visuel du projet (source : page 31 de l'étude d'impact).



Figure 4: - Vue Street view de l'immeuble d'habitation occupant la parcelle AQ29

L'îlot B5 s'implante sur la parcelle AQ40, autour de la parcelle AQ29 qui accueille un immeuble d'habitation⁴ en R+3 d'une surface de 266 m² (visible en figure 3 et 4). La parcelle AQ29 n'est pas prise en compte de manière systématique dans l'étude d'impact comme appartenant au périmètre de l'îlot B5 : l'immeuble de la parcelle AQ29 n'est pas représenté sur les plans masses non actualisés de l'étude d'impact (par exemple page 28), et n'apparaît que dans les plans issus du permis de construire de la parcelle AQ40 daté de 2021. L'étude d'impact ne mentionne aucune information relative à la présence de ce bâtiment non pris en compte dans sa version précédente. Notamment elle ne précise pas ce qu'il doit advenir de ce bâtiment (maintien, démolition,

...) et ne l'intègre pas comme une contrainte spécifique.

(1) La MRAe recommande de préciser le devenir de l'immeuble implanté sur la parcelle AQ29 et de l'inclure dans le périmètre du projet afin de préciser les impacts directs et indirects, sur les logements et leurs occupants.

L'îlot B5 est localisé en bordure de routes et de voies ferrées. Il est en conséquence soumis à des niveaux de bruit importants. A titre indicatif, les niveaux de bruit routiers modélisés (dans le cadre de l'élaboration des cartes stratégiques de bruit⁵) en façade des bâtiments de la rue Latérale sont supérieurs à 65dB Lden et les niveaux de bruit ferroviaires supérieurs à 70dB Lden. Or la MRAe rappelle les valeurs de référence retenues par l'organisation mondiale de la santé pour la période diurne (pour le trafic routier 53 dB L_{den}, pour le trafic ferroviaire 54 dB Lden) . La MRAe considère que l'actualisation de l'étude d'impact n'est pas à la hauteur des enjeux identifiés par les cartes de bruit réglementaires a fortiori en présence de voie ferrées non enterrées.

L'implantation d'une crèche avec jardin extérieur est prévue au rez-de-chaussée du bâtiment, sa localisation étant identifiée sur la figure 5. Cet établissement sensible est implanté en façade directe de la rue Latérale et

4 Non référencé dans la base de donnée nationale des logements sociaux (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, RPLS)

5 <https://carto.bruitparif.fr/>

de la voie ferrée située à même hauteur.

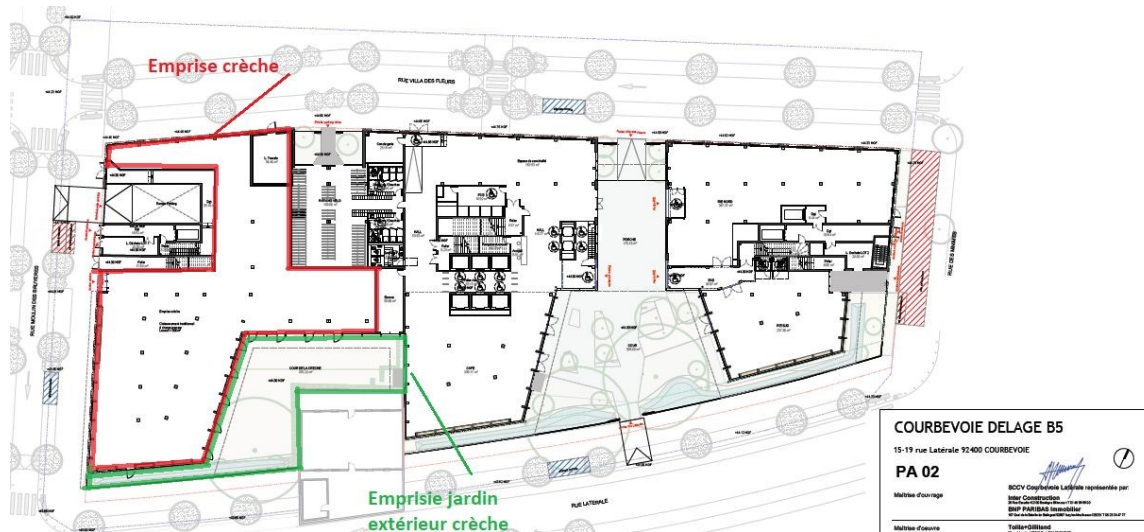


Figure 5: Localisation de la crèche au sein du RDC du projet de bâtiment

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

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet. Le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine fait état de plusieurs enquêtes publiques récentes sur des opérations situées dans le périmètre du Village Delage.⁶

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Les principaux enjeux environnementaux identifiés initialement par la MRAe pour ce projet sont :

- la pollution des milieux (sols et eaux) et son impact sur les populations sensibles accueillies sur le site;
- les déplacements et nuisances associées (bruit, pollution de l'air), notamment au regard des populations sensibles fréquentant le site ;
- le paysage urbain et le cadre de vie ;
- la biodiversité .

Au regard des éléments nouveaux présentés dans le dossier s'agissant de la programmation architecturale de l'îlot B5, les nuisances en phase chantier (bruit, poussières...) représentent également un enjeu notable.

2. Recommandations de la MRAe nouvelles, maintenues ou amendées

2.1. Actualisation de l'étude d'impact

Dans son avis en date du 20 mars 2021, la MRAe avait recommandé d'actualiser l'étude d'impact du projet de Village Delage dans le cadre de la procédure de DUP nécessaire à l'aménagement des îlots B4 et B5. L'étude a été actualisée notamment concernant :

⁶ <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2020-projets/COURBEVOIE>

- la présentation de la programmation immobilière de la parcelle AQ40 de l'îlot B5 ;
- la modification du paysage urbain résultant de l'avancement de l'aménagement du quartier ;
- les réponses aux recommandations formulées par la MRAe dans son avis du 20 mars 2021 ;
- les éclairages apportés par des études complémentaires sur les thématiques pollutions des milieux, impacts sonores, déplacements, énergies, impacts sur la biodiversité.

Les études complémentaires réalisées afin de caractériser certains enjeux et de développer des mesures d'évitement, réduction ou compensation des impacts sont les suivantes :

- Etude géotechnique - février 2019 ;
- Diagnostic de l'état des milieux de l'îlot B5 - mars 2019 ;
- Etude de mobilité dans le cadre d'une demande d'agrément - octobre 2020 ;
- Caractérisation complémentaire de l'état des sols - mai 2021 ;
- Compte-rendu de relevé oiseaux - juillet 2021 ;
- Etude de faisabilité ENR&R (énergies non renouvelables et renouvelables) - octobre 2021.

L'étude d'impact actualisée présente les résultats des nouvelles études, sans toutefois inclure des références claires aux annexes (numéro, pages concernées). Les annexes sont compilées en deux documents, sans sommaire autre que leur liste au sein de l'étude d'impact, ce qui ne facilite pas la recherche d'une information précise.

Sur la forme, les modificatifs sont présentés en couleur bleue dans l'étude d'impact.

(2) La MRAe recommande d'insérer un sommaire en début des documents compilant les annexes, d'ajouter le numéro de chaque annexe sur sa première page en complément du titre et d'inclure au besoin dans l'étude d'impact des renvois à ces études.

Les actualisations et études complémentaires ont principalement porté sur l'îlot B5, alors que plusieurs îlots du projet Village Delage sont encore au stade programmatique. La MRAe souligne qu'une actualisation sur un périmètre plus global aurait été opportune.

2.2. Prise en compte des recommandations des avis précédents

Recommandations de la MRAe dans son avis du 20 mars 2021	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
<p>La MRAe avait recommandé d'actualiser l'étude d'impact du projet de Village Delage dans le cadre de la procédure de DUP nécessaire à l'aménagement des îlots B4 et B5.</p> <p>Il s'agissait notamment de donner suites aux demandes de compléments formulés dans l'avis du 23 mai 2017 s'agissant de :</p> <ul style="list-style-type: none">- la justification des démolitions prévues et leurs impact en terme de production de déchets ;- l'étude de la pollution des sols ;- les impacts du projet vis-à-vis du patrimoine végétal, du patrimoine architectural, et de la transition avec les quartiers voisins ;- les solutions énergétiques retenues, notamment au regard de l'exploitation du potentiel géothermique du site.	<p>L'étude d'impact présentée a été partiellement actualisée dans le cadre de la procédure de permis de construire de l'îlot B5 et non dans le cadre de la DUP des îlots B4 et B5 :</p> <ul style="list-style-type: none">- une étude de pollution des sols a été réalisée et a permis de caractériser la nature des polluants présents au droit du site d'étude. Le sujet de la pollution des sols est développé dans la suite du présent avis ;- la définition des solutions énergétiques retenues a fait l'objet d'une étude complémentaire robuste, mais la possibilité de mobiliser le fort potentiel géothermique du site n'a pas été analysée ;- des compléments ont été apportés à l'échelle de l'îlot B5 s'agissant de l'impact du projet sur la faune et la flore. L'étude d'impact indique que des mesures de réduction sont prévues. Aucune mesure pour favoriser les espèces d'oiseaux inféodées aux milieux bâtis n'est proposée, alors que l'étude d'impact mentionne l'intérêt de telles mesures.- des éléments complémentaires partiels ont été apportés concernant l'impact du projet sur le patrimoine architectural. Ils ne permettent cependant pas de justifier les choix architecturaux réalisés. Ce point fait l'objet d'un développement en partie 2.3.- à l'échelle de l'îlot B5, l'évaluation de la quantité de déchets produits par la démolition prévue a été réalisée, et les filières génériques d'évacuations ont été identifiées. En revanche, la nécessité de	<p>(3) La MRAe recommande au maître d'ouvrage :</p> <ul style="list-style-type: none">- de présenter le bilan carbone des opérations programmées, la justification des choix constructifs et de démolition par une analyse comparative des empreintes carbonées des options et le détail des scénarios de réemplois, recyclage ou mise au rebut des matériaux évacués ;- de présenter des mesures à prendre pour favoriser les oiseaux nicheurs inféodés aux milieux bâtis.

Recommandations de la MRAe dans son avis du 20 mars 2021	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
--	---	---

cette démolition n'a pas été justifiée. Compte-tenu de l'état d'avancement partiel du projet d'aménagement du quartier, il serait souhaitable que la justification des démolitions pour les îlots en programmation soit réalisée.

La MRAe avait recommandé, avant l'enquête publique préalable à la DUP, de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés, dans le respect des dispositions de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation d'établissements sensibles sur des sites pollués.

Il s'agissait notamment de réaliser des investigations sur la qualité des sols, des gaz des sols, et des eaux souterraines. au droit des sites des îlots B4 et B5 et de garantir que les nombreuses activités industrielles passées sont compatibles avec l'implantation d'une crèche sur l'îlot B5.

Des études des sols (24 sondages, pose de 3 piézajets, prélèvement de sols, d'eaux et d'airs du sol) dans le périmètre de l'îlot B5, qui prévoit d'accueillir une crèche de 60 berceaux, ont été réalisées en 2019 et 2021. Elles ont démontré la présence (p. 145) :

- de cadmium, plomb, cuivre, zinc, mercure, hydrocarbures et solvants chlorés en surface et profondeur du sol ;
- de COHV et d'hydrocarbures dans l'air du sol.

La compatibilité de ces pollutions avec la crèche n'a pas été démontrée. Le pétitionnaire s'engage à réaliser un plan de gestion visant à assurer la compatibilité de l'état des sols avec l'usage projeté, une analyse des risques résiduels (ARR) et une attestation de bonne prise en compte de l'état de pollution dans les aménagements prévus. La production de ces documents sera assortie d'une nouvelle campagne de prélèvement sur site.

La MRAe note que, malgré ses premières alertes relatives à la pollution des sols émises en 2017, l'éventuelle compatibilité des sols n'a pas pu être démontrée au stade de l'actualisation de l'étude d'impact.

(4) La MRAe recommande de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés, dans le respect des dispositions de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation d'établissements sensibles sur des sites pollués. Elle préconise au pétitionnaire de réaliser une étude sanitaire en complément des dispositions auxquelles il s'est déjà engagé.

Recommandations de la MRAe dans son avis du 20 mars 2021	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
<p>La MRAe avait recommandé, avant l'enquête publique préalable à la DUP, de caractériser plus finement les niveaux sonores auxquels seront soumis les usagers des îlots B4 et B5, en particulier les populations sensibles, et de présenter les mesures d'évitement, et à défaut de réduction, proposées.</p>	<p>Une analyse complémentaire a été réalisée en 2021. Dans ce cadre, une campagne de mesure de 2h a été réalisée au niveau de la façade de la future crèche. Aucune modélisation acoustique complémentaire n'a été réalisée, malgré le fait que l'architecture du bâti ait été modifiée. Les éléments figurant dans le rapport de mesure ne permettent pas de s'assurer de la représentativité des niveaux sonores présentés. Notamment, d'après les cartes stratégiques de bruit ferroviaires disponibles, les niveaux sonores en façade des bâtiments actuels sont supérieurs à 70dB Lden au droit du futur jardin extérieur de la crèche. Or, la seule mesure proposée concerne l'isolement de la façade la plus exposée, sans impact sur l'ambiance sonore fenêtre ouverte et au niveau du jardin. La MRAe rappelle que l'organisation mondiale de la santé recommande de limiter à 54 dB Lden l'exposition au bruit ferré compte-tenu des effets néfastes sur la santé. Elle relève par ailleurs que l'étude d'impact mentionne que « <i>les protections visuelles qui seront sûrement mises participeront à la réduction du bruit</i> », sans démontrer leur efficacité réelle. Conformément aux recommandations du conseil national du bruit s'agissant de l'évaluation du bruit ferroviaire, une caractérisation des impacts en indicateurs évènementiels serait nécessaire.</p>	<p>(5) La MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de caractériser plus finement les niveaux sonores auxquels seront soumis les usagers du quartier en réalisant des modélisations de la situation acoustique projetée, notamment au niveau de la crèche de l'îlot B5 et de son jardin ; - d'étudier, au-delà de l'isolement de la façade la plus exposée, les mesures d'évitement et de réduction permettant de tendre vers une limitation importante des impacts sanitaire du bruit, et de démontrer par des modélisations complémentaires leur efficacité.
<p>La MRAe avait souligné l'importance d'apporter une information actualisée sur l'optimisation des déplacements doux à l'échelle du projet et à l'échelle des îlots B4 et B5.</p>	<p>Des compléments relatifs aux modes de déplacements alternatifs sont présentés. Seules deux pistes cyclables sont prévues sur le périmètre du projet, la station Vélib la plus proche se situe à 10 minutes du centre du quartier. L'étude d'impact</p>	<p>(6) La MRAe recommande de présenter les éléments prévus pour améliorer les aménagements dédiés aux modes de</p>

Recommandations de la MRAe dans son avis du 20 mars 2021	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
<p>La MRAe avait souligné l'utilité d'apporter une information, notamment au regard de la RE2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur le recours aux énergies renouvelables à l'échelle des îlots B4 et B5 ; - sur les orientations retenues à l'échelle du projet du Village Delage en matière d'usage des énergies renouvelables. 	<p>souligne une circulation piétonne rendue difficile par l'organisation des parcelles et l'état des trottoirs (abîmés et étroits).</p> <p>L'étude indique que la création d'un maillage doux pour les piétons et cyclistes est prévue, mais aucun élément descriptif n'a été ajouté dans l'étude à ce sujet.</p> <p>Une mise à jour de l'étude d'impact sur le plan de l'utilisation des énergies renouvelables a été réalisée. Elle étudie différents scénarios basés sur l'utilisation du réseau de chaleur local, de panneaux photovoltaïques, de la récupération d'énergie grâce aux eaux usées et de l'usage d'une installation solaire thermique. Un chiffrage coût-efficacité a été réalisé et a amené à prévoir le raccordement du projet au réseau de chaleur local et l'installation de 1 695m² de panneaux photovoltaïques. La morphologie des bâtiments a été ré-étudiée en conséquence, afin de permettre d'augmenter la surface disponible pour l'installation de ces panneaux.</p> <p>L'étude complémentaire n'a pas abordé une éventuelle mobilisation du potentiel géothermique du site.</p> <p>La MRAe souligne qu'il aurait été souhaitable que l'étude d'impact précise l'origine de l'alimentation du réseau de chaleur, et comment le potentiel géothermique du projet Village Delage pourrait être mobilisé dans le cadre du verdissement de ce réseau.</p>	<p>déplacements doux.</p> <p>(7) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par un volet sur les énergies renouvelables, notamment géothermiques</p>

Recommandations de la MRAe dans son avis du 20 mars 2021	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
<p>La MRAe avait recommandé de justifier, dans le cadre de la procédure de DUP, l'implantation d'une crèche sur les emprises des îlots B4 et B5 compte-tenu de la présence de sols qui pourraient être pollués et d'un environnement bruyant.</p>	<p>La recommandation n'a pas été suivie d'effet: les justifications présentées n'apportent pas les éléments de compréhension attendus.</p>	<p>(8) La MRAe recommande, dans le cadre la procédure de permis de construire de l'îlot B5 (parcelle AQ40), de justifier l'implantation d'une crèche sur les emprises des îlots B4 et B5 compte-tenu de la présence de sols pollués et d'un environnement bruyant.</p>

2.3 . Nouvelles recommandations

■ Impact du projet architectural sur le paysage

L'étude d'impact ne justifie pas l'articulation de la proposition architecturale vis-à-vis des bâtiments des usines Delage conservés. Elle ne présente ni les alternatives au projet architectural, ni les raisons ayant conduit au choix du projet présenté.

En effet, les éléments présentés dans les plans masse semblent démontrer que le bâtiment esquissé pour l'îlot B5 est d'une hauteur supérieure à celle des usines Delage, puisqu'il mobilise au maximum les possibilités offertes par le PLU en matière de hauteur (et de superficie). La MRAe souligne que les choix volumétriques auraient pu être justifiés, et que l'articulation paysagère et fonctionnelle entre ce bâtiment et les bâtiments voisins aurait pu être mieux documentée (hauteurs, ensoleillement, cadre de vie,...).

(9) La MRAe recommande :

- de justifier les choix architecturaux réalisés pour l'îlot B5 au regard des objectifs d'aménagement du Village Delage et de démontrer la bonne articulation, notamment en matière de hauteur, par rapport aux bâtiments des usines Delage conservés ;
- de présenter les alternatives au projet ainsi que les éléments qui ont conduit au choix réalisé.

■ Impacts en phase chantier

L'immeuble d'habitation en bordure de la parcelle AQ29 était initialement absent du plan masse présenté dans la première étude d'impact. La présence de ce bâtiment semble avoir conduit à la restructuration du projet architectural, mais n'a pas été prise en compte dans l'évaluation des impacts du projet en phase chantier.

En effet, l'étude d'impact a peu évolué s'agissant de la limitation des impacts en phase chantier : les actualisations sur ce sujet concernent principalement la protection de la faune et la flore et la mention d'une construction en ossature bois. L'étude indique qu'une construction en ossature bois permet de réduire les émissions sonores et de poussières en phase chantier.

Aucune adaptation spécifique du chantier n'a été prévue pour cet îlot malgré la présence d'un immeuble d'habitation en limite de la parcelle AQ29, notamment concernant les horaires (l'arrêté municipal rend possibles les travaux de 7h à 20h en été). La durée du chantier n'est par ailleurs pas mentionnée, ce qui est de nature à nuire à la bonne information du public.

(10) La MRAe recommande au maître d'ouvrage d'étudier tous les dispositifs complémentaires spécifiques pouvant éviter, réduire et compenser les impacts négatifs de la phase chantier la santé et la qualité de vie des habitants de l'immeuble de la parcelle AQ29.

■ Résumé non technique

Le résumé non technique n'a pas connu l'actualisation nécessaire. Il souligne certaines erreurs relatives aux niveaux, ne localise pas de manière certaine la crèche. Il est insuffisamment précis sur les niveaux sonores constatés et ne mentionne pas les valeurs recommandées par l'OMS tant pour le bruit que pour la qualité de l'air. Concernant la pollution des sols, le résumé non technique devrait contenir pour la bonne information du public la page 56 ainsi que les pages 83 à 88 du document « annexes 13 à 20 » offrant ainsi une pleine transparence sur les conditions d'implantation du programme immobilier et notamment de la crèche, là où les sondages de sols (C6, C7, C8) ont été effectués.

Pour la MRAe, le résumé non technique doit être complété et réactualisé.

(11) La MRAe recommande d'actualiser le résumé non technique en prenant en compte les évolutions du projet (gabarit, localisation des équipements, niveaux de bâtiment), en précisant les valeurs de bruit constatées et les valeurs relatives à la qualité de l'air et en les mettant en perspective avec les valeurs recommandées par l'organisation mondiale de la santé pour ces deux thématiques, en présentant les éléments extraits des annexes de l'étude d'impact permettant une bonne information du public sur le niveau de pollution de sols notamment au droit de la future crèche.

3. Suites à donner à l'avis de la MRAe

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

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de la consultation du publique. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage 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

La MRAe 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 la MRAe est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 28 avril 2022 où étaient présents :
Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES, Brian PADILLA,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande de préciser le devenir de l'immeuble implanté sur la parcelle AQ29 et de l'inclure dans le périmètre du projet afin de préciser les impacts directs et indirects, sur les logements et leurs occupants.....9
- (2) La MRAe recommande d'insérer un sommaire en début des documents compilant les annexes, d'ajouter le numéro de chaque annexe sur sa première page en complément du titre et d'inclure au besoin dans l'étude d'impact des renvois à ces études.....11
- (3) La MRAe recommande au maître d'ouvrage : - de présenter le bilan carbone des opérations programmées, la justification des choix constructifs et de démolition par une analyse comparative des empreintes carbonées des options et le détail des scénarios de réemplois, recyclage ou mise au rebut des matériaux évacués ; - de présenter des mesures à prendre pour favoriser les oiseaux nicheurs inféodés aux milieux bâtis.....12
- (4) La MRAe recommande de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés, dans le respect des dispositions de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation d'établissements sensibles sur des sites pollués. Elle préconise au pétitionnaire de réaliser une étude sanitaire en complément des dispositions auxquelles il s'est déjà engagé.....13
- (5) La MRAe recommande : - de caractériser plus finement les niveaux sonores auxquels seront soumis les usagers du quartier en réalisant des modélisations de la situation acoustique projetée, notamment au niveau de la crèche de l'îlot B5 et de son jardin ; - d'étudier, au-delà de l'isolement de la façade la plus exposée, les mesures d'évitement et de réduction permettant de tendre vers une limitation importante des impacts sanitaire du bruit, et de démontrer par des modélisations complémentaires leur effectivité.14
- (6) La MRAe recommande de présenter les éléments prévus pour améliorer les aménagements dédiés aux modes de déplacements doux.....14
- (7) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par un volet sur les énergies renouvelables, notamment géothermiques.....15
- (8) La MRAe recommande , dans le cadre la procédure de permis de construire de l'îlot B5 (parcelle AQ40), de justifier l'implantation d'une crèche sur les emprises des îlots B4 et B5 compte-tenu de la présence de sols pollués et d'un environnement bruyant.....16
- (9) La MRAe recommande : - de justifier les choix architecturaux réalisés pour l'îlot B5 au regard des objectifs d'aménagement du Village Delage et de démontrer la bonne articulation, notamment en matière de hauteur, par rapport aux bâtiments des usines Delage conservés ; - de présenter les alternatives au projet ainsi que les éléments qui ont conduit au choix réalisé.....17
- (10) La MRAe recommande au maître d'ouvrage d'étudier tous les dispositifs complémentaires spécifiques pouvant éviter, réduire et compenser les impacts négatifs de la phase chantier la santé et la qualité de vie des habitants de l'immeuble de la parcelle AQ29.....17

(11) La MRAe recommande d'actualiser le résumé non technique en prenant en compte les évolutions du projet (gabarit, localisation des équipements, niveaux de bâtiment), en précisant les valeurs de bruit constatées et les valeurs relatives à la qualité de l'air et en les mettant en perspective avec les valeurs recommandées par l'organisation mondiale de la santé pour ces deux thématiques, en présentant les éléments extraits des annexes de l'étude d'impact permettant une bonne information du public sur le niveau de pollution de sols notamment au droit de la future crèche.....17