



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré**  
**sur le projet de construction d'un ensemble immobilier de**  
**logements dans la zone d'activités du Parc Technologique**  
**Le Plessis-Robinson (92)**

N° APJIF-2022-047  
en date du 29 juin 2022

# Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de construction d'un ensemble de logements, situé 2 avenue Paul Langevin (RD2) au Plessis-Robinson, porté par la société ADIM Paris Île-de-France Habitat et sur son étude d'impact, datée d'avril 2022. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire. Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision n° DRIEAT-SCDD-2022-005 du 14 janvier 2022.

Le projet s'étend sur une parcelle de 8 261 m<sup>2</sup> situé sur le secteur du Parc Technologique. Il consiste en la démolition de bâtiments d'activités économiques et en la réalisation d'un ensemble immobilier de 282 logements d'une surface de plancher (SDP) d'environ 20 000 m<sup>2</sup>. Le projet prévoit la construction de bâtiments regroupés en îlot de hauteur R+5 à R+14 et intègre 409 places de stationnement sur deux ou trois niveaux de sous-sol. L'aménagement paysager prévoit la création d'un plan d'eau de 800 m<sup>2</sup> et l'installation de 2 330 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

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

- l'intégration du projet dans son environnement (paysage, biodiversité) ;
- l'analyse des déplacements et pollutions associées (air et bruit) ;
- la pollution des sols ;
- le climat ;
- la gestion des impacts liés aux travaux ;
- les effets cumulés avec les opérations à proximité ;

L'ensemble des thématiques environnementales est abordé dans l'étude d'impact. Néanmoins, dans la mesure où le projet s'inscrit plus largement dans la mise en œuvre d'une opération de requalification urbaine, (notamment sur le secteur ouest de la ville couvrant notamment le Parc d'activité Noveos, le Parc Technologique, les quartiers du Plateau et Ledoux ainsi que celui du secteur de la Fontaine du Moulin), les effets cumulés nécessitent d'être évalués, afin que les mesures pour éviter, réduire voire compenser les incidences soient adaptées en conséquence.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- étendre le périmètre de l'étude d'impact du projet au Parc Technologique, voire à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), et élargir la zone d'étude pour intégrer dans l'analyse les mutations du secteur Noveos, du Parc des sports et du Parc technologique, ainsi que les autres évolutions connues pouvant affecter la réalisation du projet et/ou la qualité de vie de ses futurs habitants ;
- développer la justification du projet et des variantes étudiées au regard de ses incidences sur l'environnement, en démontrant notamment l'impossibilité de transformation du bâtiment existant ;
- préciser l'intensité des pollutions sonores subies dans les logements, puis justifier en conséquence l'exposition des logements aux nuisances générées par les axes bruyants situés à proximité et notamment l'avenue Paul Langevin et produire le diagnostic initial ainsi que les simulations de la pollution atmosphérique avant et après le projet ;
- approfondir l'analyse des effets cumulés avec les projets environnants, en particulier sur la qualité du cadre de vie et celle du paysage et sur l'eau et les consommations énergétiques au niveau quantitatif, et proposer des mesures d'évitement et de réduction opérationnelles adaptées ;
- expliquer en quoi la conception du projet permet de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, réaliser une analyse du cycle de vie incluant un bilan carbone global du projet et présenter le potentiel d'évolutivité des édifices réalisées (notamment des parkings souterrains).

L'Autorité environnementale 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
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>8</b>
2.1. Articulation avec les documents de planification existants.....	8
2.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
2.3. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>10</b>
3.1. L'intégration du projet dans son environnement (paysage et biodiversité).....	10
3.2. Déplacements et pollutions associées (air et bruit).....	13
3.3. La pollution des sols.....	16
3.4. Le climat et les énergies.....	17
3.5. La gestion des impacts liés aux travaux.....	18
3.6. Les effets cumulés avec les opérations à proximité.....	18
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>19</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>20</b>
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	21

# 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'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.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune du Plessis-Robinson pour rendre un avis sur le projet de construction d'un ensemble immobilier, porté par la société ADIM Paris Île-de-France Habitat, situé au Plessis-Robinson dans les Hauts-de-Seine et sur son étude d'impact datée d'avril 2022.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39<sup>o</sup>a du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2022-005 du 14 janvier 2022.

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 l'Autorité environnementale le 30 avril 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 12 mai 2022. Sa réponse du 15 juin 2022 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 29 juin 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de construction d'un ensemble immobilier au Plessis-Robinson.

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

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

**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.**

---

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).

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. Présentation du projet

### 1.1. Contexte et présentation du projet

Le Plessis-Robinson<sup>2</sup> est une commune située au sud-est du département des Hauts-de-Seine (92), à environ six kilomètres des portes de Paris. La commune comptait 29 665 habitants en 2018 (Insee). D'une superficie d'environ 340 ha, elle présente une occupation du sol variée, composée à la fois de secteurs urbanisés et d'espaces verts importants.

Le projet de démolition d'un bâtiment d'activités de deux étages et de construction d'un ensemble immobilier de logements est situé sur le Parc Technologique. Ce secteur est localisé au nord-ouest de la commune du Plessis-Robinson, à proximité de la zone d'activité « Noveos Parc d'affaires Paris Sud-Ouest ». Il regroupe un ensemble d'activités mixtes d'entrepôts, de laboratoires et de bureaux qui s'étend sur environ quatre hectares, au sein d'un îlot qui comprend au sud-ouest le cimetière de la commune (p. 18).

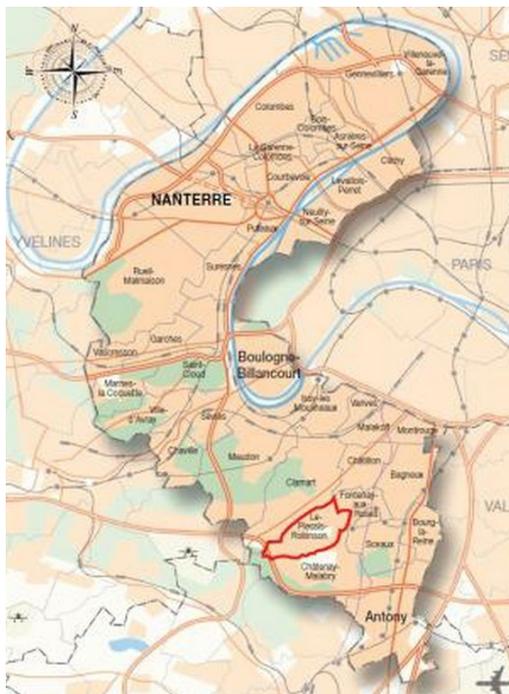


Figure 1: Localisation géographique du Plessis-Robinson - Étude d'impact (p. 17).



Figure 2: Situation du projet ADIM dans la commune du Plessis-Robinson (source : Synthèse Architecture) - Étude d'impact (p. 14).

Actuellement, l'emprise foncière du site est en partie occupée par un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'activités répartis sur 7 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP). Le reste de la parcelle est réservé aux stationnements. Une vingtaine d'arbres et quelques haies arbustives viennent ponctuer les parkings et les limites parcellaires.

2 Quatre communes sont limitrophes : Clamart au nord-ouest, Fontenay-aux-Roses au nord-est, Sceaux au sud-est et Châtenay-Malabry au sud.

Le site est délimité à l'est par l'avenue Paul Langevin (RD2) qui accueillera en 2023 la nouvelle ligne de tramway 10. Actuellement, l'accessibilité du site par les transports en commun est assurée par la ligne 6 du tramway (station à environ 500 m) et deux lignes de bus (290 et 395). Au niveau des accès routiers, le projet se situe à proximité de l'avenue Édouard Herriot (RD60) au sud et à celle de l'avenue du Général de Gaulle (RD906) à l'ouest.



Figure 3: Limite parcellaire du Parc Technologique (pointillés rouge) et emprise du projet avec bâtiment actuel voué à la démolition (applat rouge)- Étude d'impact (p. 60). Nom des voies ajouté par la MRAe.

Le projet comprend un ensemble immobilier de 282 logements, dont trente logements sociaux, sur un terrain d'une emprise de 8 261 m<sup>2</sup>. Il est composé de sept bâtiments mitoyens d'une hauteur de cinq à quatorze étages et reposant sur deux à trois niveaux de sous-sols (parking de 409 places), l'ensemble développant 19 967 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un plan d'eau d'agrément étanché, d'environ 800 m<sup>2</sup>, sera installé le long des façades. Sa vocation sera principalement paysagère, mais il sera également au service de la gestion des eaux pluviales.

Le projet comprend également environ 2 330 m<sup>2</sup> d'espaces verts plantés

(1 618 m<sup>2</sup> en pleine terre et 712 m<sup>2</sup> sur dalle), installés en cœur d'îlot et autour des immeubles.

L'architecture retenue pour le projet présente un « caractère classique » (effet de petits immeubles mitoyens, ton pierre naturelle et toitures en ardoise). Elle est, selon l'étude d'impact « à l'image des villes anciennes » (p. 38) ce qui, selon l'Autorité environnementale, reste à démontrer.

Les travaux sont prévus pour une durée de 32 mois à compter du premier trimestre 2023.

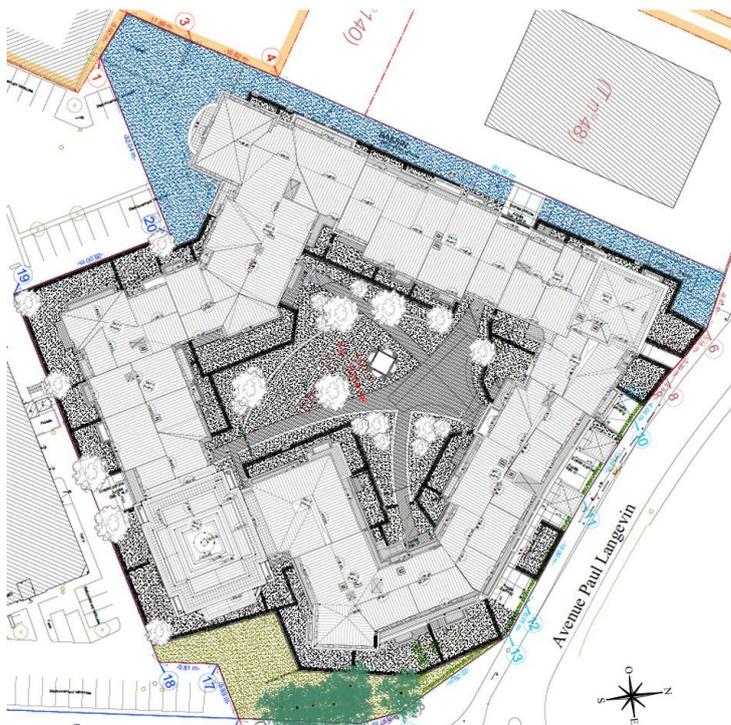


Figure 4: Plan masse du projet – Étude d'impact (p. 37).

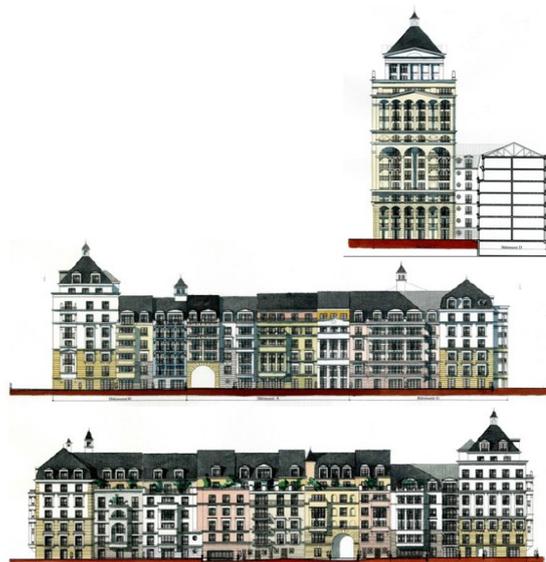


Figure 5: Façades du projet – Étude d'impact (p. 38.)

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

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- l'intégration du projet dans son environnement (paysage, biodiversité) ;
- l'analyse des déplacements et pollutions associées (air et bruit) ;
- la pollution des sols ;
- le climat ;
- la gestion des impacts liés aux travaux ;
- les effets cumulés avec les opérations à proximité.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Articulation avec les documents de planification existants

Le projet est situé en limite nord du Parc Technologique du Plessis-Robinson, réservé aux activités. L'étude d'impact rappelle que ce site est classé en secteur « à fort potentiel de densification », d'après la carte de destination générale des différentes parties du territoire du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) (p. 286).

Le projet répond aux objectifs du plan local d'urbanisme (PLU) « d'optimiser le tissu par voie de renouvellement urbain, en introduisant une mixité fonctionnelle à dominante de logements » (p. 287). L'étude d'impact indique que le projet s'intègre « dans un ambitieux projet urbain visant à terme la requalification du Parc Technologique en lien avec l'arrivée de la ligne de Tramway 10 » (p. 283). Ce projet de reconversion est prévu

dans le plan local d'urbanisme (PLU) du Plessis-Robinson, au travers notamment :

- de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui prévoit « d'optimiser le tissu par voie de renouvellement urbain, en introduisant une mixité fonctionnelle à dominante de logements » (p. 287) ;
- d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Noveos, Parc des sports et Parc technologique » qui représente la manière dont la collectivité souhaite restructurer et aménager ce secteur (p. 287) (Figure 6).

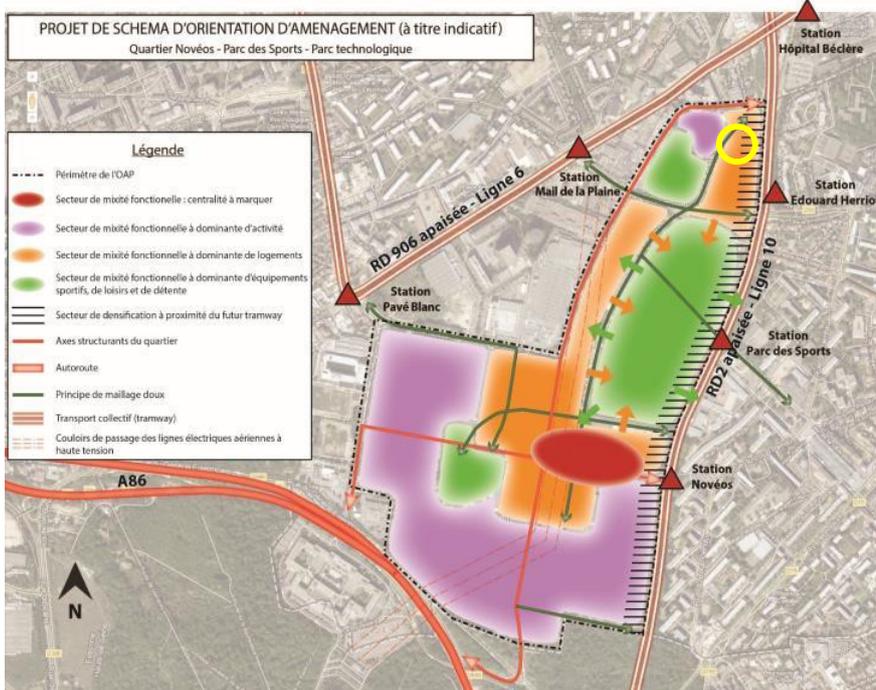


Figure 6: OAP « Secteur Noveos, Parc des sports et Parc technologique » du PLU du Plessis-Robinson (source : Étude d'impact, p. 287). Le cercle jaune localise l'opération.

## 2.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact comporte un chapitre très succinct intitulé « *solutions de substitution examinées pour le projet ADIM* » (p. 283-284).

Dans ce chapitre, l'évolution du projet est illustrée au travers de deux « *esquisses* » et d'un « *projet final* » présentant les différentes solutions envisagées. La description des différentes étapes de conception du projet est insuffisamment détaillée. Elle n'explique pas les choix programmatiques, dont la forme urbaine (îlot fermé) et les hauteurs des bâtiments envisagées (de 5 à 14 étages) et n'analyse ni le potentiel de transformation des bâtiments existants, ni l'adaptation programmatique qui serait nécessaire pour leur réutilisation.

Parmi les variantes proposées, les critères retenus qui ont conduit au choix du projet final tiennent notamment à la localisation du bassin d'eau, à l'accessibilité du parking et à la conservation des éléments arborés. L'Autorité environnementale constate que les choix qui ont guidé le projet n'ont pas été établis au regard des incidences environnementales, notamment au regard du bilan carbone (choix de démolition-reconstruction).

**(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter la justification du projet au regard de ses incidences sur l'environnement, notamment en matière de bilan carbone.**

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

### ■ Qualité du dossier

L'ensemble des thématiques environnementales est abordé dans l'étude d'impact. Des études spécifiques (études de trafic, acoustique, air et santé, faune, flore et habitats, pollution des sols et des gaz du sol, géo-technique et perméabilité des terrains) sont jointes au dossier. L'étude d'impact est correctement illustrée, mais gagnerait en qualité, sur l'intégration paysagère du projet, par l'ajout de vues supplémentaires présentant les rapports de volume avec les quartiers alentours.

La synthèse des enjeux environnementaux est compilée dans un tableau (p. 168). Les niveaux d'enjeux sont repérés au moyen d'un code couleur explicite. Les impacts directs et indirects, temporaires et permanents à court (2025), moyen (2030) et long terme (après 2030) de l'opération complètent ce tableau. Mais l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre du projet est absente et la présentation des effets cumulés est insuffisante et demande à être complétée.

Le résumé non technique figure au début du dossier et permet de percevoir les éléments essentiels à la compréhension du projet (p. 13).

### ■ Périmètre du projet

Il est indiqué que le projet est conçu « *pour s'intégrer dans un ambitieux projet urbain visant à terme la requalification du Parc Technologique* ». L'Autorité environnementale constate que ce projet de requalification urbaine n'est pas décrit dans l'étude d'impact. Or, en application de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, « *lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

L'étude d'impact se limite à un périmètre d'étude réduit, alors qu'il est nécessaire de prendre en compte une zone d'études élargie, permettant ici d'appréhender les mutations des zones d'activité Noveos et du Parc Technologique et les évolutions potentiellement envisagées (nouvelle population, besoins de nouveaux équipements, requalification des voiries ou modification du schéma des bus par exemple). Il est à noter qu'à ce jour aucune évaluation environnementale n'a été menée sur le périmètre global de requalification<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Remarque initialement formulée pour le projet Descartes situé dans la zone Noveos dans l'avis en date du 24 juillet 2020 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet d'aménagement résidentiel de

Pour l'Autorité environnementale, en l'absence de précisions sur le phasage des opérations visant la mutation globale du secteur, le dossier ne permet pas de garantir que les futurs habitants ne seront pas conduits à vivre plus ou moins durablement dans un environnement sans aménités, avec des services et des possibilités de déplacement en modes actifs limités et dissuasifs. Cette situation potentiellement générée par une conception trop réductrice du projet d'aménagement, notamment dans son phasage et son périmètre, n'est ni évaluée, ni prise en compte dans l'étude d'impact.

En outre, au-delà de la nécessité de prendre en compte un périmètre de projet suffisamment élargi, les effets cumulés du projet avec ceux d'autres projets nécessitent d'être analysés à l'échelle de l'ensemble du secteur ouest de la ville et pour le moins à l'échelle de l'OAP « Secteur Noveos, Parc des sports et Parc technologique ». Des compléments devront donc être apportés sur l'évaluation des incidences globales (cf chapitre 3.6- Les effets cumulés).

**(2) L'Autorité environnementale recommande d'élargir le périmètre du projet, a minima au Parc Technologique, voire à l'OAP et d'étendre la zone d'études pour intégrer dans l'analyse les autres évolutions connues pouvant affecter la qualité de vie de ses futurs habitants.**

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

### 3.1. L'intégration du projet dans son environnement (paysage et biodiversité)

#### ■ Insertion paysagère

Le projet se situe dans un îlot compris entre l'avenue Paul Langevin au nord (RD2) et à l'est, l'avenue Edouard Herriot (RD60) au sud, et la voie d'Igny à l'ouest. L'îlot est occupé par le cimetière du Plessis et des locaux d'activités regroupés dans le périmètre de quatre hectares du Parc Technologique. À l'échelle du quartier, le site se distingue par sa mono-fonctionnalité essentiellement tournée vers les activités économiques (figure 3).

En ce qui concerne l'état initial, de nombreuses vues des séquences urbaines et paysagères agrémentent le dossier. Leur repérage sur un plan d'ensemble (p. 98) et leur description précises (surfaces, nombre de logements, distance par rapport au site du projet) facilitent l'appréhension du site et de ses abords.

La construction d'immeubles de plus de cinq étages ou plus – dont une tour de quatorze étages – (Figures 5 et 7) à la place du bâtiment à deux étages préexistant, aura un impact sur les vues dans un large périmètre autour du projet. Sur ce point, l'étude d'impact considère que le projet aura un effet positif en termes de paysage offrant « une entité architecturale cohérente et particulièrement attractive qui améliore les vues des riverains » (p. 219). L'absence dans l'étude d'impact de photomontages de l'état projeté rend difficile l'appréhension de l'insertion du projet dans l'environnement urbain et paysager. Selon l'Autorité environnementale, il est nécessaire de présenter des perspectives qui montrent la manière dont le projet dialogue ou se confronte au tissu urbain environnant.

Une étude sur les ombres portées par les bâtiments prévus sur les constructions avoisinantes a été réalisée. Mais elle ne semble pas avoir été prise en compte dans la conception du projet, puisqu'aucune variante n'est présentée à cet égard, alors que le projet induit la mise à l'ombre des façades d'immeubles existants et futurs (p. 222.), le matin pour les bâtiments situés au nord-ouest et le soir pour ceux situés à l'est.

Par ailleurs, le projet sera visible depuis la bibliothèque « *La joie par les livres* » (Atelier de Montrouge, 1965) à Clamart, classée monument historique. L'étude d'impact n'étudie pas cet aspect, en proposant par exemple des perspectives du projet depuis ce monument. Il est mentionné (p. 219) que le projet sera soumis pour avis à l'architecte des bâtiments de France (ABF) dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Pour

---

l'îlot Descartes situé au Plessis-Robinson (Hauts-de-Seine) :  
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020apidf46.pdf>

L'Autorité environnementale, une présentation plus précise de cet enjeu de covisibilité est attendue, étayée le cas échéant par un compte rendu des échanges avec l'ABF.

L'Autorité environnementale remarque que l'étude d'impact traite essentiellement le projet de manière isolée, sans mention de l'existant ou prise en compte des projets voisins en cours de réalisation, ne serait-ce qu'au sein du Parc Technologique et de l'îlot qui le contient. De même que le réseau d'espaces publics qui structurera ce quartier à terme n'est pas détaillé. L'impact architectural et urbain du projet ne peut être évalué que sur la base d'une vision urbaine d'ensemble et cohérente, intégrant les précisions nécessaires sur la trame viaire qui le relie à son environnement.

### (3) L'Autorité environnementale recommande de

- présenter dans l'étude d'impact un plan masse incluant le Parc technologique sur lequel le projet prévoit de s'implanter et les projets voisins en cours de réalisation ainsi que la structuration des espaces publics de l'ensemble du quartier ;
- mieux justifier l'intégration de l'opération dans son environnement urbain et paysager, en étayant l'analyse paysagère par des vues et perspectives contextuelles, notamment depuis le site classé de la bibliothèque de Clamart.

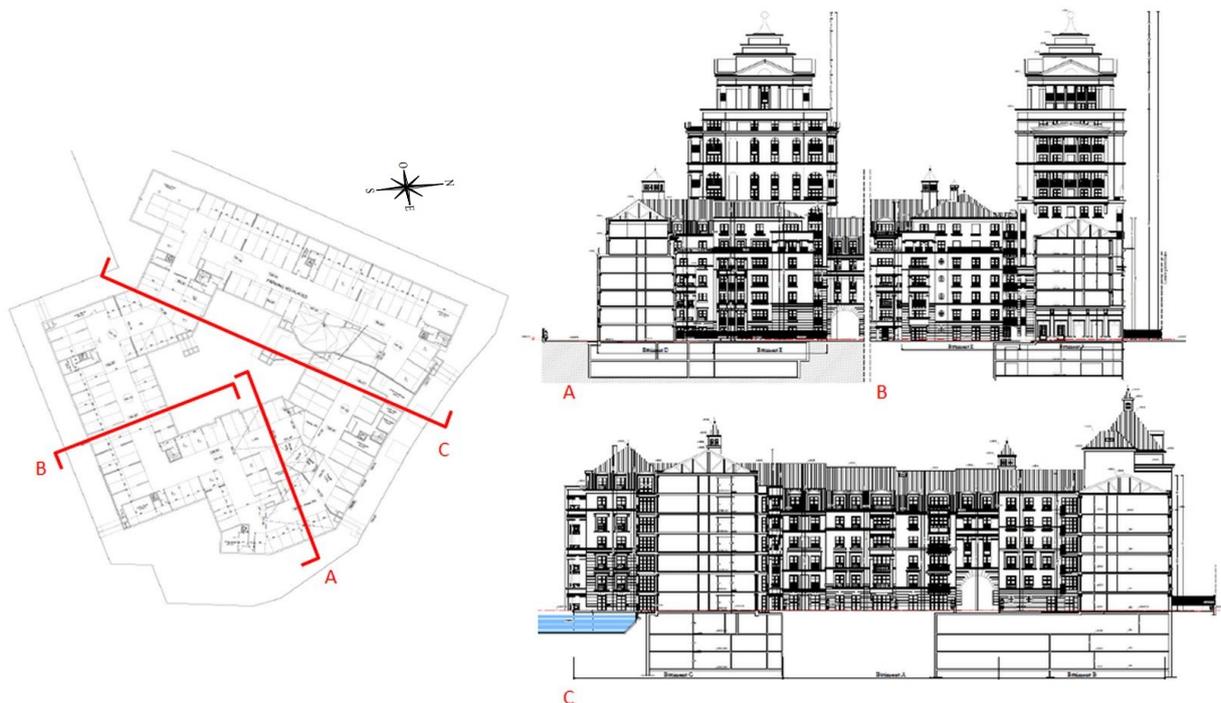


Figure 7: Plan du premier sous-sol et coupes-élévations (source : Étude d'impact, p. 52, 40 et 42). On remarque la hauteur importante des futurs bâtiments ainsi que la très grande artificialisation du sol notamment dû à l'étendue et la profondeur des parkings souterrains (à noter que ce plan ne permet de visualiser l'artificialisation supplémentaire due à l'aménagement du bassin le long de la limite ouest représenté dans la Figure 4).

### ■ Biodiversité

Le site (avant projet) est caractérisé par des sols fortement artificialisés. La parcelle est aujourd'hui presque totalement imperméabilisée. Les espaces verts se limitent à quelques bandes arborées en limites parcellaires et à une vingtaine d'arbres d'essences et développement divers.

Le projet prévoit une trame végétale représentant 2 330 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers soit près de 30% de la superficie du terrain (p. 276). Toutefois, selon l'étude d'impact, seuls 1 618 m<sup>2</sup> seront en « pleine terre » car 712 m<sup>2</sup> seront sur « dalle ». L'Autorité environnementale en déduit donc un taux d'artificialisation de plus de

80 % (voir plan de la Figure 7) et souligne que la terre restante est essentiellement composée de sols aujourd'hui artificialisés et qui donc n'auront possiblement pas toutes les fonctionnalités écologiques des sols qui ne l'ont jamais été.

En termes de biodiversité, un inventaire faune-flore-habitat a été réalisé sur l'ensemble du Parc Technologique. Les prospections ont été effectuées sur un cycle biologique complet durant l'année 2021. L'étude d'impact qualifie le niveau d'enjeux selon deux catégories : les enjeux réglementaires et les enjeux patrimoniaux. Pour l'Autorité environnementale, cette distinction n'est pas pertinente. Les différentes modalités de protection des espèces n'appellent pas à une qualification du niveau de protection réglementaire. En revanche, il appartient au pétitionnaire d'analyser les conséquences des activités prévues sur les espèces protégées selon leurs modalités de protection et les conséquences probables sur le maintien dans un état de conservation favorable des populations concernées. Dans l'étude d'impact, les « enjeux réglementaires » sont parfois qualifiés de « faibles », indifféremment du statut protégé ou non des espèces, ce qui nuit à la compréhension de l'analyse globale des enjeux. L'étude fait néanmoins ressortir deux espèces d'oiseaux (Linotte mélodieuse et le Moineau domestique), une espèce d'insecte (Phanéroptère méridional) une espèce de chiroptère (Pipistrelle commune) comme ayant des enjeux de conservation supérieurs aux autres espèces identifiées sur le site.

L'Autorité environnementale note une incohérence dans la qualification des enjeux. En effet, le tableau de synthèse des enjeux de la faune vertébrée remarquable identifiée dans le périmètre d'étude attribue un niveau d'enjeu fort lié à la présence de deux espèces d'oiseaux classés « vulnérables » sur la liste rouge régionale (p. 140). Le tableau de synthèse générale des enjeux environnementaux (p. 168) conclut quant à lui à un enjeu nul pour la faune et la flore, considérant que le projet n'aura pas d'impact sur ces espèces compte tenu d'un habitat déjà anthropisé, alors même qu'une espèce protégée considérée comme « vulnérable » en région Île-de-France est nicheuse sur le site.

En matière de mesures envisagées, l'étude d'impact se limite à des préconisations sur le type de plantation qui occuperont les nouveaux espaces verts (p. 217). L'Autorité environnementale note que le projet n'intègre aucune mesure concernant la présence d'espèces protégées et/ou patrimoniales.

#### **(4) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **mettre en cohérence les niveaux d'enjeux identifiés ;**
- **prévoir les mesures nécessaires pour justifier du maintien des populations d'espèces à enjeu de conservation, notamment le Moineau domestique, le Phanéroptère méridional et la Pipistrelle commune.**

L'alimentation du plan d'eau de 800 m<sup>2</sup> sera réalisée par récupération des eaux pluviales pour l'alimentation du bassin. Or, dans le contexte du changement climatique, la ressource en eau est de plus en plus aléatoire et les sécheresses plus fréquentes, ce qui posera des problèmes de remplissage pour assurer le marnage suffisant à terme.

De plus, ce plan d'eau artificiel et maçonné constitue un élément imperméable, a priori peu propice à l'épanouissement d'une biodiversité spontanée. Sur les fonctions écologiques, l'étude d'impact indique (p. 15) que « le bassin pourra devenir un écosystème à part entière pouvant accueillir une faune aquatique variée (poissons et oiseaux) et une flore diversifiée ». En l'absence de précision sur sa forme, les pentes de ses berges et son fond, l'Autorité environnementale note que les bénéfices supposés par ce type d'aménagement sont incertains. Il conviendrait de développer ce point en précisant les modalités de gestion qui garantiront le fonctionnement pérenne de ce milieu.

Par ailleurs, le dossier ne précise pas les modalités de gestion du bassin et en particulier son écoulement. Il est aussi à rappeler que le moustique tigre (*Aedes albopictus*) est implanté dans les Hauts-de-Seine depuis 2017. Ce moustique, vecteur de maladies virales, est très bien adapté au milieu urbain et constitue une très forte nuisance pour les populations. Il est donc primordial d'éviter sa prolifération en limitant la création de gîtes larvaires dès la conception, notamment sur les ouvrages de gestion des eaux pluviales, tels que les plans d'eau.

#### (5) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser les modalités de construction et de gestion du bassin artificiel prévu afin de justifier les fonctionnalités écologiques associées ;
- analyser sur le long terme le fonctionnement du plan d'eau, notamment au regard des problématiques environnementales et sanitaires liées au changement climatique.

### 3.2. Déplacements et pollutions associées (air et bruit)

#### ■ Déplacements

Le site du projet est desservi par l'avenue Paul Langevin (RD2) et l'avenue Édouard Herriot (RD60), qui le longent et permettent de le relier à l'avenue du Général de Gaulle (RD906). En 2021, une étude de trafic a été réalisée à l'aide d'une campagne de comptages routiers et d'une analyse du fonctionnement des réseaux et des carrefours autour du site (p. 105).

Aux heures de pointe, de nombreux ralentissements ont été relevés. Sur l'avenue Édouard Herriot, le trafic journalier est supérieur à 10 000 véhicules par jour. Certains carrefours, par exemple à l'entrée de l'avenue Paul Langevin, sont saturés ou en limite de saturation (au croisement avec la rue Becquerel). L'étude d'impact précise que les travaux liés à la construction de la ligne T10 du tramway impactent fortement les conditions de circulation actuelle sur le secteur (p. 115). Dans les scénarios au fil de l'eau, c'est à dire sans prise en compte du supplément de trafic généré par le projet, établis aux horizons 2025 et 2030, l'évolution du trafic montre d'une manière générale un accroissement des difficultés. Les écarts sur le nombre de véhicules supplémentaires entre les situations actuelles, 2025 et 2030 sont bien illustrés (p. 188 et suivantes). De même pour les niveaux de charge aux carrefours, dont la comparaison visuelle est aisée.

Les observations sur le trafic, résumées dans l'étude d'impact, mériteraient d'être étayées par des données sur les flux pour étayer les qualificatifs utilisés « *important, intense, faible* » (p. 108). La lecture des analyses des carrefours est facilitée par des synthèses sous forme de tableaux regroupant les données en pourcentage sur les réserves de capacité et les longueurs des files d'attente.

Le projet devrait générer (p. 226) un flux supplémentaire de 77 véhicules aux heures de pointe du matin et du soir. L'étude d'impact tend à montrer que le projet n'est pas de nature à modifier substantiellement le trafic (carte du poids des flux supplémentaires sur les carrefours – situation 2030 projet, p. 231).

Au niveau des transports en commun, la gare de Robinson sur la ligne B du RER se situe à plus de deux kilomètres du Parc Technologique. Elle est reliée par deux lignes de bus (290 et 395). Le tramway T6 reliant la ligne 13 du métro est localisé à environ 500 m. En 2023, la ligne 10 du tramway desservira le quartier avec une station située à 100 m du projet.

L'étude d'impact présente l'accessibilité via les axes routiers et les transports en commun, dans un premier temps au niveau de la commune du Plessis-Robinson, ensuite par un focus sur le site du projet. Les plans des réseaux et la fréquence des bus aux heures de pointe viennent compléter cette description (p.63-65).

Les liaisons piétonnes et cyclables sont décrites et figurées sur différentes cartes à l'échelle de la commune, mais également à l'échelle du projet (p. 67 et 68). Ces cartes contiennent une description détaillée des liaisons cyclages existantes et en projets. Des indications plus précises sur le type d'aménagement et l'accessibilité vers les gares (distance et temps) sont fournies.

Toutefois, l'Autorité environnementale relève que l'OAP prévoit l'aménagement d'un grand axe piéton (« *principe de maillage doux* ») sur le flanc ouest du futur ensemble de logements (Figure 6) mais l'étude d'impact ne montre pas la matérialisation de cette liaison dans le projet. Plus globalement, l'Autorité environnementale note que l'îlot incluant le cimetière et un ensemble de bâtiments d'activités formant le « Parc Technologique », représente une surface au sol de plus de six hectares, bordée par des segments de voies de 100 à 300 m de long entre deux carrefours, ce qui semble peu adapté à la marche à pied. Or aucun document ne figure les liaisons douces qui seraient créés dans cet îlot.

L'étude d'impact présente un graphique sur la « part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail » par les habitants du Plessis-Robinson (p. 68). La source est datée de 2016 et demanderait une actualisation. Par ailleurs, la part des déplacements à vélo n'apparaît spécifiquement pas sur cette représentation (« deux roues » seulement). Enfin, ces données seraient plus pertinentes si elles étaient établies à une échelle plus fine, afin de correspondre à la réalité des déplacements aux abords du site du projet. Néanmoins, au regard des données fournies (part modale voiture de 56 % dans les déplacements domicile-travail) et de la proximité des lignes de tramway 6 et 10, le nombre de place de parking calculé sur la base de 1,5 places par logement apparaît surdimensionné et, à ce titre, constituer une incitation à la multimotorisation des foyers.

L'Autorité environnementale considère que les mesures envisagées pour encourager le développement des circulations douces sont insuffisantes (p. 234). Elle constate à ce sujet que les locaux vélos seront installés pour une partie en sous-sol et que le ratio de 1,5 m<sup>2</sup> (repenant les prescriptions minimales Idu PLU) comparé à celui prévu pour les automobiles, ne traduit pas une très grande ambition quant à l'usage escompté du vélo.

#### (6) L'Autorité environnementale recommande de

- représenter les liaisons douces aménagées au sein du Parc Technologique (dont celle prévue dans l'OAP) et produire des plans du maillage viaire et des circulations piétonnes, intégrant l'ensemble du secteur couvert par l'OAP faisant l'objet d'une requalification en relation avec la trame urbaine environnante.
- présenter et, si nécessaire, renforcer la stratégie développée pour ce nouveau quartier en faveur des modes alternatifs à l'automobile et les parts modales attendues, en justifiant notamment du nombre de places de stationnement automobile prévues, ainsi que de la localisation et de l'accessibilité des stationnements vélo.



Figure 8: Plan d'un étage courant (source : PC « Plan V R+4 »). En rouge, les logements mono-orientés exposés aux pollutions de l'avenue Paul Langevin (ajout MRAe).

#### ■ Pollution sonore

Des mesures acoustiques ont été réalisées en 2021, au niveau des trois infrastructures pouvant impacter le projet : l'avenue Paul Langevin, l'avenue Édouard Herriot et l'avenue du Général De Gaulle (RD906), dont le trafic est supérieur à 10 000 véhicules par jour. Les niveaux sonores mesurés varient de 64 à 65,5 dB(A) de jour, et de 56 à 58,5 dB(A) de nuit (p. 149), ce qui correspond à des zones bruyantes le long de ces voies. Ces résultats sont cohérents avec les cartes réglementaires<sup>4</sup> établies pour la zone (p. 148).

Une modélisation et des simulations acoustiques ont été réalisées à horizon 2025 et 2030, en intégrant l'impact des autres projets connus dans l'environnement, dont l'implantation du tramway T10 le long de l'avenue Paul Langevin. Ainsi, des niveaux sonores supérieurs à 65 dB(A) de jour et 60 dB(A) de nuit sont envisagés le long de cette voie. Par ailleurs, d'après les conclusions de cette étude, le bruit dû à l'augmentation du

4 Cartes stratégiques de bruit rendues obligatoires par la directive européenne 2002/CE/49 sur la gestion du bruit dans l'environnement : <https://www.bruitparif.fr/les-cartes-strategiques-de-bruit-csb/>.

trafic lié au projet reste très limité sur la zone (variation de 0 à +0.3 dB(A). Compte tenu de l'implantation du projet dans la zone d'influence d'infrastructures classées en catégorie 3 du classement sonore préfectoral (avenue Paul Langevin, avenue Édouard Herriot et avenue du Général De Gaulle)<sup>5</sup>, le maître d'ouvrage indique que l'isolement acoustique des façades des habitations ne pourra être inférieur à 30 dB, ce qui correspond au minimum réglementaire (p. 268).

L'étude d'impact met en avant que « les cartographies effectuées confirment que le projet d'aménagement a pris en compte l'enjeu acoustique dans les études d'implantation et d'orientation des bâtiments ». Hormis pour les logements situés en cœur d'îlot, l'Autorité environnementale note que cet argument n'est pas démontré, qu'au contraire les bâtiments sont orientés vers les axes bruyants et que l'effet du retrait de quinze mètres depuis l'avenue Paul Langevin mériterait d'être mesuré. Plus généralement, le projet est de nature à augmenter le nombre d'habitants exposés à un fort bruit routier, et les isollements de façade prévus se limitent au respect des obligations réglementaires, sans qu'il soit envisagé de mesures plus ambitieuses tenant compte en particulier des valeurs guides de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) en la matière, ni de protection contre le bruit par exemple à la source, plus adaptées notamment en période estivale lorsque les fenêtres sont ouvertes et vis-à-vis des espaces extérieurs. Les conséquences de cette exposition sont aggravées par la présence de nombreux appartements mono-orientés (voir Figure 8).

Dans un souci de protection de la santé humaine, l'Autorité environnementale suggère de se référer aux valeurs de l'OMS comme éléments de référence pour les mesures de réduction du bruit. Elle a établi les seuils de gêne sérieuse à l'extérieur de l'habitat durant la journée à 53 dB(A) et à 45 dB(A) pour les bruits nocturnes, niveaux largement dépassés sur le site du projet.

Enfin, l'Autorité environnementale souligne que la mutation envisagée du secteur générera de nombreux chantiers, sources de pollutions sonores supplémentaires pour les futurs habitants.

#### **(7) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **retenir les recommandations de l'OMS pour la prise en compte du bruit du trafic routier ;**
- **préciser l'intensité des pollutions sonores auxquelles seront exposés les logements notamment au printemps et à l'été lorsque les fenêtres sont ouvertes, ainsi que les espaces de vie extérieurs ;**
- **proposer en conséquence des mesures pour réduire, prioritairement à la source, les pollutions sonores générées par les axes bruyants à proximité, notamment l'avenue Paul Langevin ;**
- **justifier au regard du risque sanitaire ainsi évalué l'implantation de logements dans un environnement bruyant et, a fortiori, celle d'appartements mono-orientés vers ces nuisances.**

#### **■ Pollution de l'air**

Une étude sur la qualité de l'air avec et sans projet, mesurant les émissions de polluants atmosphériques à divers horizons (2021, 2025 et 2030) a été réalisée. La principale source de pollution atmosphérique dans la zone du projet est attribuée au transport routier (p.152). L'enjeu est qualifié de moyen selon l'étude d'impact (p. 169).

Les résultats de cette étude montrent (p. 258) que les hausses des concentrations maximales en polluants induites par la réalisation du projet sont très faibles sur la zone d'étude (environ +0,5 % en 2025 et +0,6 % en 2030 ; en moyenne sur les polluants réglementés).

D'après l'étude d'impact (p. 262), l'exposition aux polluants se situe en dessous des seuils recommandés par l'OMS et ne révèle par conséquent aucun effet sur la santé. L'Autorité environnementale constate pourtant que selon les données fournies pour l'année 2019 (référence d'une année normale sans période de confinement), les niveaux de pollution dépassaient très largement les valeurs fixées par l'OMS pour considérer l'existence d'un risque pour la santé.

---

5 Classement fixé par l'arrêté Préfectoral n° 2000/131 du 10 mai 2000 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.



Figure 9: carte des pollutions au dioxyde d'azote sur secteur du projet en 2019 (source Airparif).

Selon le dossier du maître d'ouvrage, le calcul de l'exposition des personnes est basé sur une campagne de mesures effectuées en octobre 2019 sur une période de 15 jours. L'analyse affiche la conclusion selon laquelle « il est possible de constater que sur les 16 jours, aucun dépassement de la recommandation de l'OMS ne s'est produit ». Or, il n'est pas possible d'apprécier cette réalité sur une durée si limitée d'une part, l'Autorité environnementale note d'autre part que sur la période concernée les valeurs du dioxyde d'azote ne sont plus présentées jour après jour comme sur les autres polluants mais moyennées sur la période. Sur sept points de mesure, quatre sont au-dessus des valeurs limites de l'OMS (fixé à 25 par jour). La comparaison avec les cartes d'Airparif montre une différence sensible entre les valeurs annuelles relativement élevées constatées par AirParif et les chiffres présentés dans l'étude d'impact.

**(8) L'Autorité environnementale recommande pour la bonne information du public de produire l'étude diagnostique initiale et les simulations de la pollution atmosphérique avant et après le projet et d'en exposer de manière détaillée la méthode.**

### 3.3. La pollution des sols

D'après l'étude d'impact (p. 146), aucune source potentielle de pollution ou ancienne installation classée pour la protection de l'environnement n'a été recensée au droit du site (pas de référencement dans les bases de données BASOL, BASIAS et SIS)<sup>6</sup>. Cependant, l'exploitation d'une ancienne carrière, remblayée depuis, a conduit le maître d'ouvrage à réaliser deux diagnostics de pollution des sols en 2021. Le résultat de ces études fait l'objet d'une présentation très sommaire qui n'a pas permis à l'Autorité environnementale de disposer des données collectées, de se prononcer sur la qualité de ses études, sur les conclusions qu'en tire le maître d'ouvrage et sur la pertinence de son projet compte tenu de l'existence de ces risques.

Les résultats d'analyses sur les sols et les gaz du sol ont montré, selon les affirmations du maître d'ouvrage, la présence de teneurs significatives en hydrocarbures volatils et en composés chlorés. Néanmoins, ces pollutions sont ponctuelles et liées à l'hétérogénéité des remblais utilisés. L'étude d'impact estime à près de 33 000 à 36 000 m<sup>3</sup> de terres non inertes qui devront faire l'objet d'évacuation en filières spécifiques dans le cadre de la dépollution du site.

L'étude d'impact retient les risques d'exposition potentielle par voie d'ingestion ou contact direct prolongé et par inhalation. À ce titre, l'Autorité environnementale note la réalisation d'une analyse des risques sanitaires résiduels (ARR) prédictive qui selon le dossier « conclut à l'acceptabilité des risques sanitaires pour le projet, sous condition d'un recouvrement des sols par un revêtement ou un minimum de 50 cm de terres saines ».

Ces dispositions spécifiques tendent, en l'absence des données brutes, à témoigner de pollutions à des niveaux inhabituels. L'étude d'impact signale toutefois la nécessité de mettre à jour cette étude par une ARR finale intervenant après les travaux d'excavation (p. 215).

**(9) L'Autorité environnementale recommande :**

**- d'actualiser l'étude d'impact en la complétant par l'analyse des risques sanitaires résiduels (ARR) finale**

<sup>6</sup> BASIAS : Base de données d'anciens sites Industriels et activités de service ; BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ; SIS : Secteur d'information sur les sols

dont la réalisation est envisagée à l'issue des travaux ;  
- de produire les analyses de sols d'août 2021 et de novembre 2021 et l'analyse des risques sanitaires résiduels prédictive ;  
- de préciser les mesures de protection des populations fragiles au regard des pollutions des sols constatées.

### 3.4. Le climat et les énergies

#### ■ Climat

Le site présente une sensibilité importante à l'effet d'îlot de chaleur urbain compte tenu de la situation très minérale et imperméable du secteur. Le dossier identifie ce phénomène en s'appuyant sur les données de l'Atelier parisien d'urbanisme sur la thermographie d'été (p. 118).

L'étude d'impact préconise un certain nombre de mesures pour atténuer cet effet (choix des matériaux, végétation, eau, forme urbaine permettant la ventilation naturelle) (p. 119). Cependant, en dehors de l'aménagement du bassin, le dossier ne démontre en rien comment ces préconisations ont été prises en compte la conception architecturale du projet. À l'inverse, l'Autorité environnementale note que l'organisation en îlot fermé constitué d'immeubles élevés (voir notamment Figure 7) va à l'encontre des mesures d'atténuation énoncées. Elle relève également que le projet conserve d'assez peu de surfaces non-artificialisées (voir ci-dessus partie « biodiversité »). Le dossier ne donne pas non plus d'indication sur les matériaux utilisés.

**(10) L'Autorité environnementale recommande de démontrer en quoi la conception de la forme urbaine et des espaces ouverts, ainsi que de l'architecture du bâtiment, a pris en compte les mesures d'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbaine et quantifier les performances obtenues.**

#### ■ Consommations énergétiques

Une évaluation du potentiel des différentes énergies renouvelables est présentée (p. 163), dans laquelle « pour chacune des énergies, il a été analysé la disponibilité de la ressource, leur facilité de mise en œuvre, leurs impacts environnementaux et les éventuelles contraintes associées tant d'un point de vue technique qu'économique ». Les analyses effectuées s'appuient sur des calculs de rendement pour vérifier si les besoins énergétiques du projet (1,5 Gwh/an) peuvent être satisfaits. Cependant, à ce stade, aucune solution n'a été retenue. Du reste, leur faisabilité et leur coût d'investissement n'ont pas été étudiés. L'Autorité environnementale note par ailleurs l'absence d'évaluation des économies d'énergie potentiellement réalisées. Enfin, l'Autorité environnementale relève que les réflexions menées pour l'approvisionnement en énergie renouvelable seraient plus intéressantes si elles étaient menées à l'échelle du quartier qui sera requalifié, ce qui permettrait notamment d'envisager des solutions mutualisées.

**(11) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les économies d'énergie potentielles attendues et de présenter les solutions techniques et architecturales favorisant l'utilisation d'énergie renouvelable dans le cadre de l'opération.**

#### ■ Bilan carbone

Malgré l'importance des démolitions et constructions prévues, l'étude d'impact n'évalue pas l'empreinte du projet suivant une perspective de cycle de vie qui prendrait en compte l'utilisation d'énergie et de ressources nécessaire à la production des bâtiments, la gestion des déchets issus des démolitions et constructions, ainsi que le transport de ces déchets et des nouveaux matériaux.

L'Autorité environnementale relève que les chantiers de construction peuvent entraîner la consommation d'une quantité importante de matériaux et qu'il convient de chercher à la limiter en privilégiant la réutilisation des matériaux sur place (sols, matériaux de structure, etc.). L'économie de matériaux permet également de diminuer le transport et ses impacts (consommation de carburant, émissions de gaz à effet de serre). En parti-

culier, l'étude d'impact ne fait pas état de l'origine et des filières d'approvisionnement et de recyclage des matériaux utilisés dans le cadre de la réalisation de l'opération. Elle n'évalue pas non plus les impacts potentiels sur les ressources naturelles et, plus largement, sur l'environnement et la santé humaine. L'étude d'impact ne dresse pas d'inventaire des ressources présentes sur le site, notamment les matériaux du bâtiment existant et de son parking. Les scénarios de réemploi, de recyclage ou, dans le cas échéant, de mise au rebut de ces matériaux ne sont pas précisés.

L'Autorité environnementale note également l'absence d'étude de variantes de conception tenant compte du bilan carbone. Le choix des matériaux et des systèmes constructifs des bâtiments et espaces extérieurs n'est pas justifié au regard d'une analyse comparative attestant d'une recherche de minimisation des émissions de gaz à effet de serre.

En outre, aucune analyse n'est présentée concernant l'évolutivité du bâtiment. Or, selon l'Autorité environnementale, le choix d'une structure en voiles béton et, plus encore, le stationnement sur trois niveaux souterrains de parkings présente une potentialité très réduite de reconversion ou de transformation.

#### **(12) L'Autorité environnementale recommande de**

- réaliser une analyse du cycle de vie soulignant en particulier le bilan carbone global pour estimer le potentiel d'émissions de gaz à effet de serre générées par le projet ;
- détailler les impacts du projet sur la consommation des ressources (filières d'approvisionnement et de recyclage notamment) ;
- présenter le potentiel d'évolutivité du bâtiment.

### **3.5. La gestion des impacts liés aux travaux**

Les démolitions des bâtiments existants, l'excavation des terres polluées ou provenant du creusement des sous-sols provoqueront des nuisances bien identifiées dans l'étude d'impact. Le trafic supplémentaire généré aux abords du projet a été estimé pour les différentes phases du chantier. L'étude d'impact évalue que l'augmentation du nombre de véhicules devrait atteindre au maximum 45 camions par jour durant la phase de terrassement prévue pour durer trois mois (p. 29).

Le maître d'ouvrage prévoit de faire appliquer une « charte chantier à faibles nuisances environnementales » fixant des objectifs en termes notamment de « réduction des nuisances, protection de la biodiversité, recyclage des déchets » (p. 29). Cette charte n'est pas annexée au dossier, cependant les mesures visant à réduire les nuisances liées aux chantiers ont bien été identifiées et sont récapitulées sous forme de tableaux détaillant la nature de la mesure, ses effets mais également les modalités de suivi des mesures et des effets et les coûts estimés.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale note que la mise en œuvre d'un plan de circulation reste à ce stade une éventualité non reprise dans le tableau récapitulatif sur les « effets temporaires du projet sur l'environnement et mesures prévues » (p. 199). Il convient pourtant, au regard des effets cumulés avec les autres chantiers à proximité, qu'un tel plan soit réalisé à l'échelle adéquate pour minorer l'impact des trafics de chantier induits sur la santé et le cadre de vie des populations concernées.

**(13) L'Autorité environnementale recommande de réaliser à l'échelle adaptée et incluant les autres projets à proximité en cours ou prévus un plan de circulation identifiant les itinéraires et les heures propices pour minimiser les nuisances apportées aux riverains.**

### **3.6. Les effets cumulés avec les opérations à proximité**

Dans son avis n°MRAe APPIF-2022-017 en date du 10 mars 2022 sur le projet de plan local d'urbanisme du Plessis-Robinson (92) à l'occasion de sa modification n°2, l'Autorité environnementale a relevé que « les différentes opérations de requalification urbaine envisagées sur le territoire communal (Fontaine du Moulin,

Novéos, Plateau, Parc Technologique), et le cas échéant d'autres projets autorisés à proximité, sont susceptibles d'effets cumulés, tant en phase chantiers qu'en phase d'exploitation, notamment sur les déplacements et pollutions associées, le paysage et le cadre de vie, la biodiversité et la gestion des eaux, le climat (îlots de chaleur urbain, consommations énergétiques), la pollution des sols d'autant plus que le PLU de la commune n'a jamais fait l'objet d'évaluation environnementale et est relativement ancien (approuvé en décembre 2015) ».

L'étude d'impact recense les autres projets susceptibles d'avoir des effets cumulés avec le projet ADIM (p. 172 et suivantes). Une carte localisant ces projets ainsi que les descriptions des caractéristiques de chaque projet sont fournies. Une analyse de ces effets au niveau des impacts en phase chantier et en phase d'exploitation vient compléter l'étude.

L'étude d'impact mentionne que les effets cumulés permanents entre les projets seront liées à l'eau, aux milieux naturels, au relief et à la géologie, au cadre de vie, au paysage, et aux déplacements. Parmi ces facteurs, il est indiqué que le trafic routier, l'air et le bruit sont intégrés au titre des effets cumulatifs dans les analyses sur les effets permanents du projet (p. 182).

L'Autorité environnementale note que les effets cumulés liés au cadre de vie, au paysage, à l'eau ou encore aux consommations énergétiques sont analysés mais de manière partielle ou trop succincte sans données quantifiées.

**(14) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse, tant quantitative que qualitative, des effets cumulés avec les projets environnants en particulier sur le cadre de vie, le paysage, l'eau et les consommations énergétiques, et de proposer des mesures d'évitement et de réduction opérationnelles adaptées.**

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

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

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

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

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

**Délibéré en séance le 29 juin 2022**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Brian PADILLA,  
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter la justification du projet au regard de ses incidences sur l'environnement, notamment en matière de bilan carbone.9
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'élargir le périmètre du projet, a minima au Parc Technologique, voire à l'OAP et d'étendre la zone d'études pour intégrer dans l'analyse les autres évolutions connues pouvant affecter la qualité de vie de ses futurs habitants.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de - présenter dans l'étude d'impact un plan masse incluant le Parc technologique sur lequel le projet prévoit de s'implanter et les projets voisins en cours de réalisation ainsi que la structuration des espaces publics de l'ensemble du quartier ; - mieux justifier l'intégration de l'opération dans son environnement urbain et paysager, en étayant l'analyse paysagère par des vues et perspectives contextuelles, notamment depuis le site classé de la bibliothèque de Clamart.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - mettre en cohérence les niveaux d'enjeux identifiés ; - prévoir les mesures nécessaires pour justifier du maintien des populations d'espèces à enjeu de conservation, notamment le Moineau domestique, le Phanéoptère méridional et la Pipistrelle commune.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les modalités de construction et de gestion du bassin artificiel prévu afin de justifier les fonctionnalités écologiques associées ; - analyser sur le long terme le fonctionnement du plan d'eau, notamment au regard des problématiques environnementales et sanitaires liées au changement climatique.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de - représenter les liaisons douces aménagées au sein du Parc Technologique (dont celle prévue dans l'OAP) et produire des plans du maillage viaire et des circulations piétonnes, intégrant l'ensemble du secteur couvert par l'OAP faisant l'objet d'une requalification en relation avec la trame urbaine environnante. - présenter et, si nécessaire, renforcer la stratégie développée pour ce nouveau quartier en faveur des modes alternatifs à l'automobile et les parts modales attendues, en justifiant notamment du nombre de places de stationnement automobile prévues, ainsi que de la localisation et de l'accessibilité des stationnements vélo.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - retenir les recommandations de l'OMS pour la prise en compte du bruit du trafic routier ; - préciser l'intensité des pollutions sonores auxquelles seront exposés les logements notamment au printemps et à l'été lorsque les fenêtres sont ouvertes, ainsi que les espaces de vie extérieurs ; - proposer en conséquence des mesures pour réduire, prioritairement à la source, les pollutions sonores générées par les axes bruyants à proximité, notamment l'avenue Paul Langevin ; - justifier au regard du risque sanitaire ainsi évalué l'implantation de logements dans un environnement bruyant et, a fortiori, celle d'appartements mono-orientés vers ces nuisances.....15

- (8) L'Autorité environnementale recommande pour la bonne information du public de produire l'étude diagnostique initiale et les simulations de la pollution atmosphérique avant et après le projet et d'en exposer de manière détaillée la méthode.....16
- (9) L'Autorité environnementale recommande : - d'actualiser l'étude d'impact en la complétant par l'analyse des risques sanitaires résiduels (ARR) finale dont la réalisation est envisagée à l'issue des travaux ; - de produire les analyses de sols d'août 2021 et de novembre 2021 et l'analyse des risques sanitaires résiduels prédictive ; - de préciser les mesures de protection des populations fragiles au regard des pollutions des sols constatées.....16
- (10) L'Autorité environnementale recommande de démontrer en quoi la conception de la forme urbaine et des espaces ouverts, ainsi que de l'architecture du bâtiment, a pris en compte les mesures d'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbaine et quantifier les performances obtenues.....17
- (11) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les économies d'énergie potentielles attendues et de présenter les solutions techniques et architecturales favorisant l'utilisation d'énergie renouvelable dans le cadre de l'opération.....17
- (12) L'Autorité environnementale recommande de - réaliser une analyse du cycle de vie soulignant en particulier le bilan carbone global pour estimer le potentiel d'émissions de gaz à effet de serre générées par le projet ; - détailler les impacts du projet sur la consommation des ressources (filières d'approvisionnement et de recyclage notamment) ; - présenter le potentiel d'évolutivité du bâtiment.....18
- (13) L'Autorité environnementale recommande de réaliser à l'échelle adaptée et incluant les autres projets à proximité en cours ou prévus un plan de circulation identifiant les itinéraires et les heures propices pour minimiser les nuisances apportées aux riverains.....18
- (14) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse, tant quantitative que qualitative, des effets cumulés avec les projets environnants en particulier sur le cadre de vie, le paysage, l'eau et les consommations énergétiques, et de proposer des mesures d'évitement et de réduction opérationnelles adaptées.....19