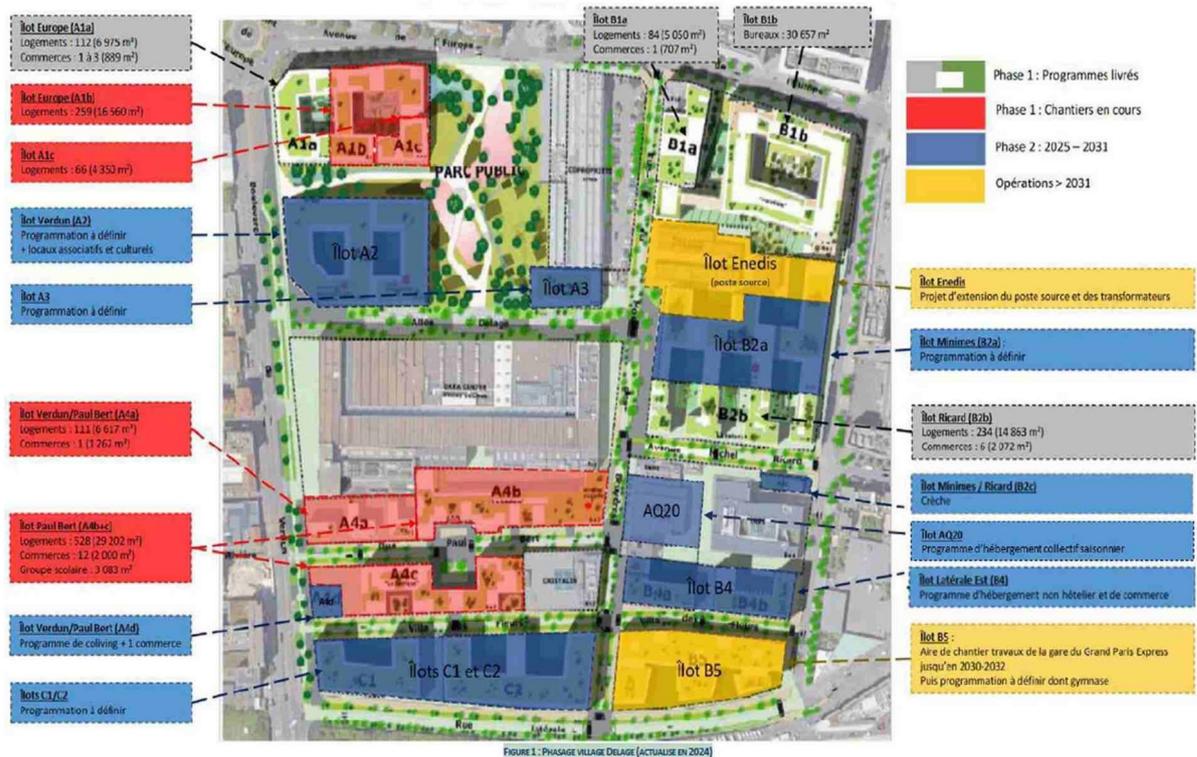




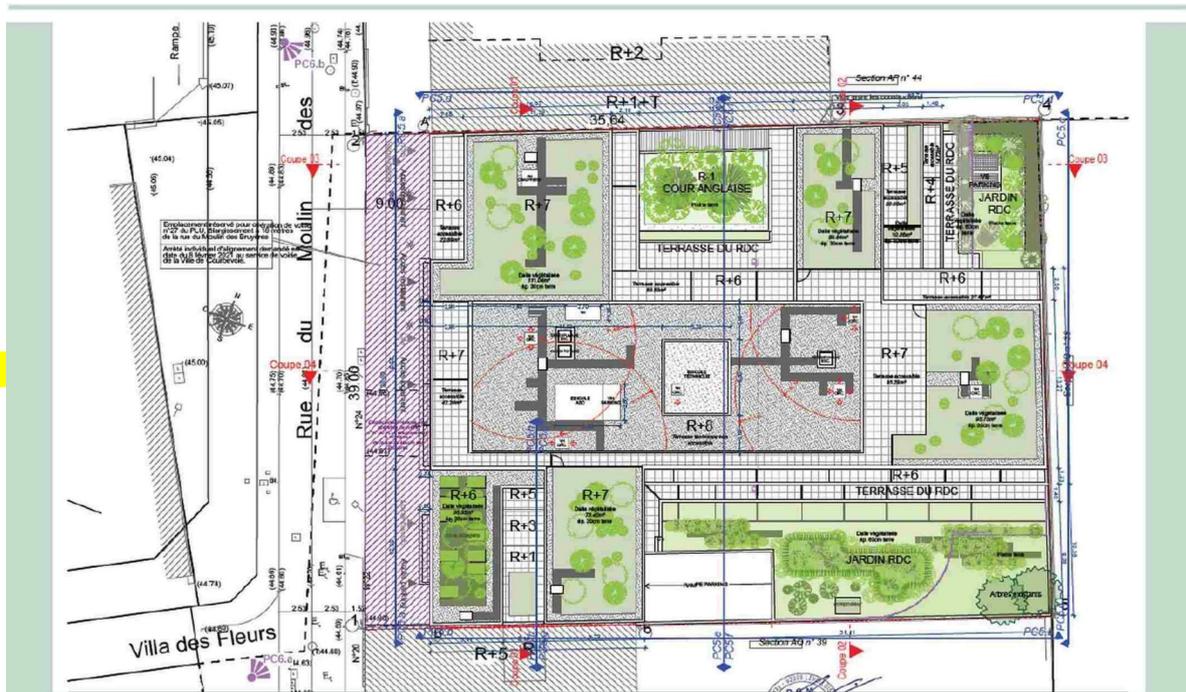
Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet d'aménagement de l'îlot AQ20 du Village
Delage à Courbevoie (92)
dans le cadre d'une demande de permis de construire
pour l'îlot AQ20**

**N°MRAe APJIF-2025-001
du 07/01/2025**



Plan du phasage prévisionnel des opérations de construction du Village Delage (actualisé en 2024), source : étude d'impact, p.42



Plan masse de l'îlot AQ20, source : étude d'impact, p.56

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement du quartier « Village Delage », situé à Courbevoie, porté par la SNC Adim Paris Île-de-France et la SCCV Courbevoie Moulin et sur son étude d'impact, datée de juin 2024. Il est émis dans le cadre d'une procédure de demande de permis de construire concernant l'îlot AQ20 du « Village Delage ».

Sur un site d'environ quinze hectares, initialement à vocation industrielle, et après démolition de l'existant, le projet « Village Delage » prévoit la construction de 80 000 m² de logements, 20 000 m² d'équipements publics (groupe scolaire, crèche, gymnase, locaux culturels ou associatifs) et de commerces de proximité, 200 000 m² d'activités (environ 8 000 emplois), ainsi qu'un parc urbain d'un hectare.

L'Autorité environnementale a déjà été saisie dans le cadre de plusieurs procédures relatives au projet « Village Delage », le dossier le plus récent portant sur l'aménagement des îlots A2, A3 et de la troisième tranche du parc, qui a fait l'objet d'un [avis du 18 juin 2024](#). Elle est de nouveau saisie pour l'actualisation de l'étude d'impact en vue de l'aménagement de l'îlot AQ20.

Au sein du projet « Village Delage », l'îlot AQ20 prévoit la réalisation d'un ensemble de 257 logements pour jeunes actifs (bâtiment en R+8), des espaces communs (détente, salle de fitness, laverie...) et des espaces de coworking. L'ensemble totalise 8 532 m² de surface de plancher¹, avec un niveau de sous-sol comprenant 26 places de stationnement automobile. L'aménagement de 372 m² d'espaces verts avec 188 m² de pleine terre est également prévu.

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

- la pollution des milieux ;
- les nuisances sonores ;
- les mobilités ;
- les énergies et les centres de données ;
- les démolitions et la gestion des déchets ;
- le paysage urbain et le cadre de vie ;
- le risque d'inondation.

L'étude d'impact a été peu actualisée hormis pour quelques thématiques relatives à l'îlot AQ20 (pollution des sols et géotechnique). Les éléments de réponse à ses recommandations n'ont pas été fournis, notamment celles du dernier avis portant sur plusieurs enjeux majeurs du projet (nuisances sonores, approvisionnement énergétique et bilan carbone, mobilités actives...).

L'Autorité environnementale maintient par conséquent la grande majorité des recommandations et recommande en particulier d'actualiser l'étude d'impact à l'échelle de l'ensemble du projet, en indiquant comment ont été prises en compte les dernières recommandations.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

¹ La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs notamment), ni ceux de stationnement.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Le projet « Village Delage ».....	7
1.2. L'îlot AQ20.....	9
2. Historique du dossier, précédents avis d'autorité environnementale et décisions de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas et qualité du dossier.....	10
2.1. Précédentes décisions et avis de l'Autorité environnementale.....	10
2.2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.3. Principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis.....	12
3.1. La pollution des milieux.....	13
3.2. Les nuisances sonores.....	14
3.3. Les mobilités.....	15
3.4. Les énergies et les centres de données.....	15
3.5. Les démolitions et la gestion des déchets.....	17
3.6. Le paysage urbain et le cadre de vie.....	18
3.7. Le risque inondation.....	19
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	20
ANNEXE.....	21
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	22

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement² 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 environnementale³ 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 de l'îlot AQ20 du Village Delage, porté par la SNC Adim Paris Île-de-France et la SCCV Courbevoie Moulin, situé à Courbevoie (92) et sur son étude d'impact datée de juin 2024.

Le projet 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 13 novembre 2024. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 15 novembre 2024. Sa réponse du 17 décembre 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 7 janvier 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement de l'îlot AQ20 du Village Delage.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice 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.

² L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires 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).

³ L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

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

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

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

Sigles utilisés

ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Lden	L'indicateur Lden (Level day-evening-night) représente le niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en corrigeant le bruit produit en soirée et durant la nuit pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Le projet « Village Delage »

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement du quartier « Village Delage », situé à Courbevoie (92) et sur son étude d'impact, datée de juin 2024, actualisée dans le cadre du projet d'aménagement de l'îlot AQ20. Il est émis dans le cadre de la demande de permis de construire relative à cet îlot.

Située dans les Hauts-de-Seine, à deux kilomètres à l'ouest de Paris, la commune de Courbevoie comprend notamment une partie du quartier d'affaires de La Défense. Elle est desservie par 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). La station Bécon-les-Bruyères, qui devrait être connectée d'ici 2030 à la ligne 15 du réseau du Grand Paris Express, est située à quatre cents mètres de l'emprise du projet.



Figure 1: Limites approximatives du village Delage (pointillé orange MRAe) et localisation de l'îlot AQ20 (pointillé rouge MRAe) sur photo Géoportail

Le projet Village Delage tire son nom des usines automobiles éponymes implantées sur le site en 1912. Il consiste en la mutation d'un secteur industriel en un quartier mixte à usage d'habitat et d'activités économiques (bureaux, entreprises, commerces, services) et vise la labellisation « éco-quartier ». Son emprise forme un ensemble urbain d'une quinzaine d'hectares, en limite des communes de Bois-Colombes et de La Garenne-Colombes.

Le projet prévoit un programme mixte incluant la création d'équipements (p. 7 de l'étude d'impact) :

- hôtelières et seniors) ;
- 200 000 m² de surface de plancher (SDP) de bureaux et activités ;
- un groupe scolaire de douze classes de 3 000 m² de SDP ;
- une crèche de soixante berceaux de 900 m² de SDP ;
- un gymnase de 1 200 m² de SDP ;
- des locaux culturels et/ou associatifs de 400 m² de SDP ;
- un parc urbain d'1,6 ha ;
- des aménagements destinés aux modes actifs et des espaces publics.

- mille logements familiaux sur 80 000 m² de surface de plancher (SDP)⁴, dont 30 % de logements sociaux, et 15 000 m² de résidences-services (résidences étudiante,

⁴ La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs notamment), ni ceux de stationnement.

Le découpage du projet a été réalisé par îlots, quatre phases de travaux étant décrites dans l'étude d'impact (p. 41):

- les travaux déjà finalisés, qui concernent l'îlot B2b et les espaces publics de l'avenue Michel Ricard livrés en 2021, les îlots B1a et B1b livrés en 2022, et l'îlot A1a livré courant 2023. Ces aménagements incluent notamment des logements, des bureaux et un local commercial ;
- les chantiers en cours, qui concernent les îlots A1b et A1c, dont la livraison était prévue les deuxième et quatrième semestres 2024, l'îlot A4a, prévu d'ici le quatrième semestre 2025, et l'îlot A4b et A4c, dont la livraison est prévue entre le quatrième semestre 2023 et le deuxième semestre 2024. Ces chantiers incluent notamment la construction de logements et du groupe scolaire ;
- les chantiers à venir entre 2025 et 2031, qui concernent les îlots A2, A3, A4d, B2a, B4, C1/C2, B2c, l'aménagement du parc public, l'achèvement de la rue et de la placette Paul Bert, la prolongation de la villa des Fleurs, le réaménagement de la rue du Moulin des Bruyères et le réaménagement de la rue Latérale, ainsi que l'aménagement de l'îlot AQ20 ;
- les chantiers à venir après 2031, qui concernent l'îlot B5, ainsi que l'achèvement de la rue du Moulin des Bruyères et de la rue Latérale.

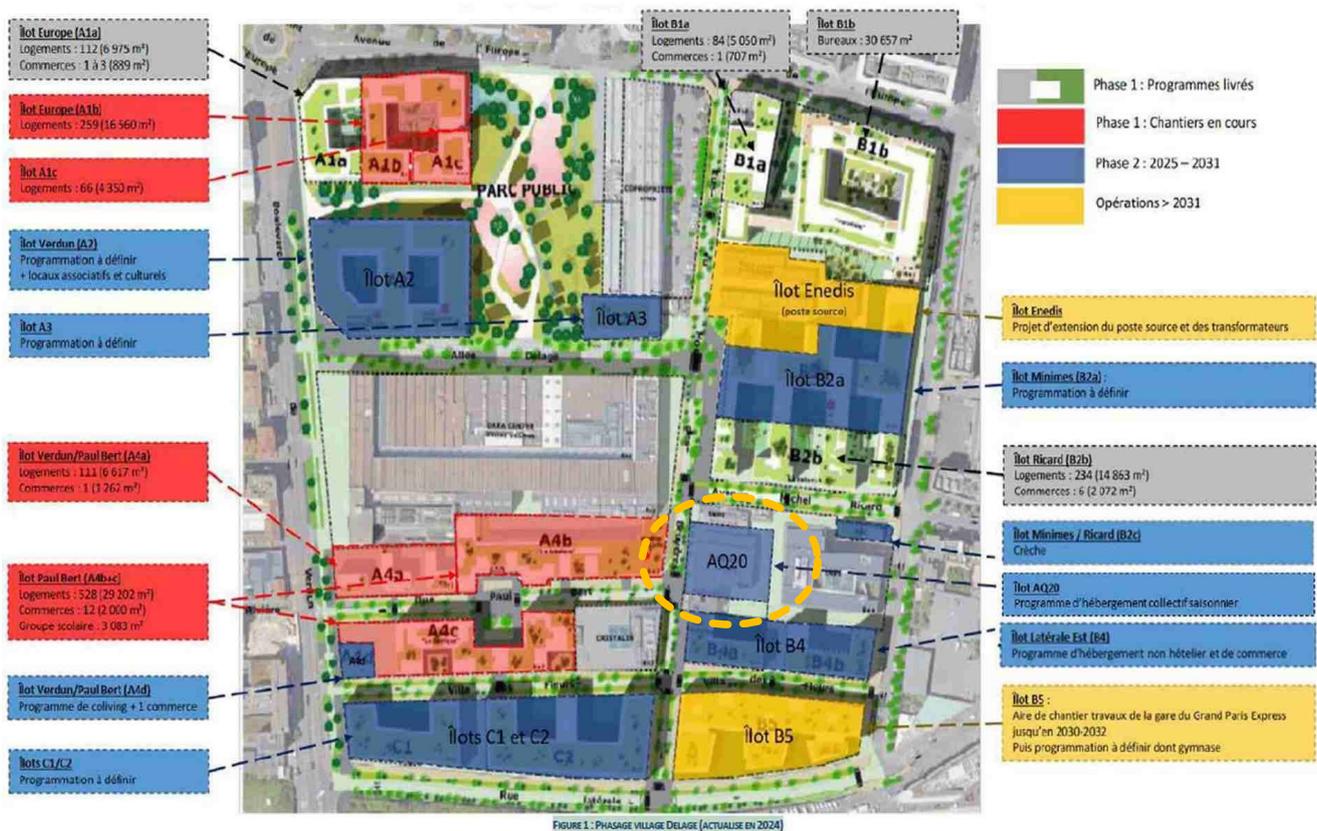


Figure 2 : Plan du phasage prévisionnel des opérations de construction du Village Delage (actualisé en 2024)

Source : étude d'impact, p. 42

Le projet d'aménagement dans son ensemble a fait l'objet d'une première étude d'impact en 2017. Elle a été partiellement actualisée une première fois, avec un focus sur les îlots B4 et B5 en 2021, puis une deuxième fois en 2022 en se centrant sur l'îlot B5, une troisième fois en 2023 (principalement sur l'îlot B4) et enfin plus récemment sur les îlots A2, A3 et la troisième tranche du parc public (entre fin 2023 et début 2024) dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.

Le plan de phasage prévisionnel des opérations de construction de février 2024, fourni dans l'étude d'impact (p. 42, figure 2 ci-dessus), permet d'apprécier les évolutions du projet depuis le plan masse de 2016.

L'étude d'impact contient aussi un tableau présentant les évolutions du projet îlot par îlot depuis 2017 (p. 34 à 37 et figure 4 ci-dessous), en réponse à une recommandation de l'Autorité environnementale dans son avis du 20 février 2024. La programmation de certains îlots a ainsi évolué : la crèche, initialement prévue sur l'îlot B5, a notamment été déplacée sur l'îlot B2c à la suite du refus du permis de construire pour incompatibilité avec la déclaration d'utilité publique modificative des travaux de la ligne 15 du Grand Paris Express.

1.2. L'îlot AQ20

D'après le dossier, l'îlot AQ20 ne comprenait pas de programmation détaillée dans l'étude d'impact initiale (p. 37). Néanmoins, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU sur le prévoyait en 2020 sur le secteur Village Delage un bâtiment de bureaux et d'activités sur la parcelle (p. 155).

Sur une emprise de 2 033 m², actuellement occupée par un immeuble vacant de bureaux et une crèche, destinés à être entièrement démolis, un ensemble de 257 logements pour jeunes actifs est prévu. Le bâtiment sera en R+8 et comprendra également des espaces communs (détente, salle de fitness, laverie...) et des espaces de coworking. L'ensemble prévoit 8 532 m² de SDP, avec un niveau de sous-sol comprenant 26 places de stationnement automobile. 372 m² d'espaces verts sont également envisagés, avec 188 m² de pleine terre. La livraison de cet îlot est prévue pour fin 2027 avec un début de chantier pour fin 2025.

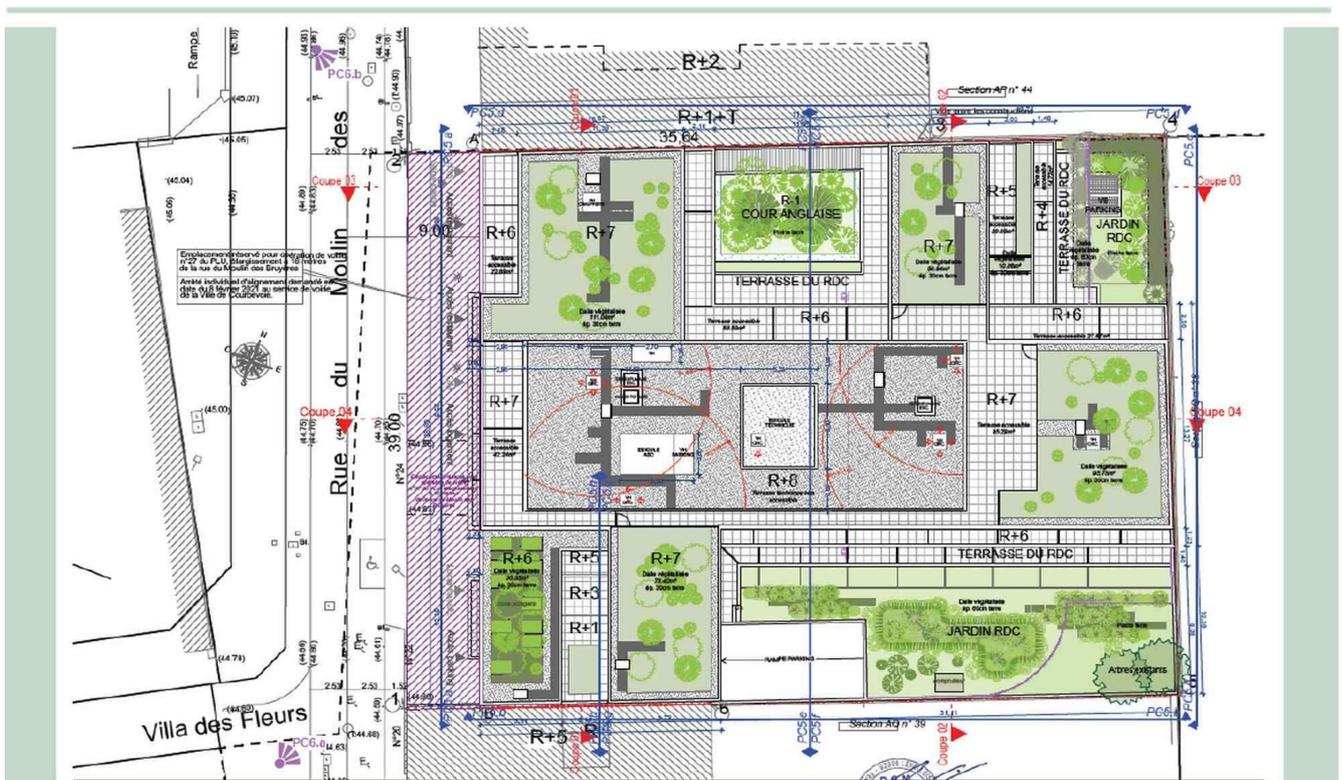


Figure 3 : Plan masse de l'îlot AQ20, source : étude d'impact, p.56

2. Historique du dossier, précédents avis d'autorité environnementale et décisions de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas et qualité du dossier

2.1. Précédentes décisions et avis de l'Autorité environnementale

Plusieurs décisions et avis ont été émis sur le projet d'aménagement de ce quartier et sur les adaptations afférentes du plan local d'urbanisme (PLU) de Courbevoie :

- décision après examen au cas par cas de l'Autorité environnementale (préfet de région) [n° DRIEE-SDDTE-2014-136 du 9 décembre 2014](#), portant obligation de réaliser une étude d'impact de la construction d'un immeuble de bureaux situé à l'angle de l'avenue de l'Europe et de la rue de Minimes (îlot B1b). 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 de programme de travaux mentionné par le maître d'ouvrage ». L'étude d'impact réalisée à la suite de 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) du 1er octobre 2015 ;
- décision après examen au cas par cas de l'Autorité environnementale (préfet de région) [n° 92-011-2015 du 17 juillet 2015](#) dispensant de réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet liée à la mise en œuvre du projet Village Delage ;
- décision après examen au cas par cas de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas (préfet de région) [n° DRIEE-SDDTE-2016-108 du 18 juillet 2016](#) dispensant de la réalisation d'une étude d'impact le projet de construction d'un immeuble d'habitation situé sur l'îlot B2b ;
- [avis du 23 mai 2017](#) de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas (préfet de région) sur le projet d'aménagement du Village Delage dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) de l'îlot « A4 – Paul Bert ». Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la commune de Courbevoie ;
- [avis du 20 mars 2021](#) de l'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet d'aménagement des îlots B4 et B5 du Village Delage dans le cadre de la DUP de l'îlot B4. Cet avis recommandait notamment d'actualiser l'étude d'impact sur laquelle avait porté l'avis du 23 mai 2017 au motif que les approfondissements nécessaires n'avaient pas été menés ;
- [avis du 28 avril 2022](#) de l'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet de construction de l'îlot B5 du Village Delage dans le cadre de la procédure de permis de construire de l'îlot B5. Cet avis recommandait notamment de justifier les choix architecturaux de cet îlot par rapport aux bâtiments des usines Delage conservés, d'étudier des dispositifs complémentaires afin d'éviter, réduire ou, à défaut, compenser les incidences potentielles de la phase chantier et d'actualiser le résumé non technique en prenant en compte les évolutions du projet et en permettant une bonne information du public sur le niveau de pollution des sols ;
- [avis du 20 février 2024](#) de l'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet de construction de l'îlot B4 du Village Delage dans le cadre de la procédure de permis de construire de l'îlot B4. Cet avis recommandait notamment de justifier les démolitions programmées et les choix énergétiques en se fondant sur un bilan carbone en analyse du cycle de vie, de réaliser une modélisation des niveaux sonores pour les futurs usagers, de récupérer la chaleur fatale du data center présent sur le site et susceptible d'être étendu, et d'analyser et prévenir les risques d'inondation par remontées de nappes ;
- [avis du 18 juin 2024](#) de l'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet d'aménagement des îlots A2, A3 et de la troisième tranche du parc public. Cet avis recommandait notamment de justifier le choix du nouvel emplacement de la crèche sur l'îlot B2c du point de vue environnemental et sanitaire, de réaliser une cam-

pagne de mesures acoustiques sur une période plus représentative, de préciser les aménagements prévus pour promouvoir les modes actifs de déplacement, en détaillant notamment le dimensionnement des stationnements destinés aux vélos, d'évaluer les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine des centres de données voisins des îlots A2 et A3, ainsi que la quantité de chaleur fatale émise, et mettre tout en œuvre pour que la récupération de cette chaleur soit intégrée au projet et de détailler la justification du choix du réseau de chaleur urbain au regard de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

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

L'étude d'impact du projet a été actualisée sur deux points : la pollution de sols et le risque inondation par remontée de nappe (cf. diagnostic de pollution des sols de septembre 2024 et étude géotechnique d'août 2024). Selon le dossier, « l'établissement public territorial POLD est actuellement en train de rédiger un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (n°APJIF-2024-035 du 18/06/2024) concernant la dernière mise à jour de l'étude d'impact. Ce document n'étant pas encore finalisé, les réponses détaillées aux recommandations de la MRAe ne figurent pas dans le présent rapport. Elles seront communiquées ultérieurement dans un document spécifique émis par l'EPT POLD. » (p.12 de l'étude d'impact).

Compte tenu des éléments nouveaux présentés dans le dossier, qui concernent uniquement l'îlot AQ20, l'Autorité environnementale estime qu'il est nécessaire avant toute autorisation de mettre à jour l'ensemble du dossier et l'évaluation environnementale à l'échelle du projet global, en répondant notamment à l'ensemble des recommandations déjà émises dans ses avis. Ceci importe pour bien comprendre la démarche d'évaluation environnementale menée, notamment au vu des nombreuses procédures caractérisant la mise en œuvre du projet.

Le présent avis rappelle cependant pour l'ensemble du projet les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites.

Îlots	Statut	Logements		Bureaux / activités		Commerces		Équipements				
		Type	2017 (nb de logements / m²)	2024 (nb de logements)	Type	2017 (m²)	2024 (m² et unités d'hébergement)	2017 (m²)	2024 (m²)	Type	2017 (m²)	2024 (m²)
TOTAL			80 000 m² (soit 1 000 logements)	83 564 m² (soit 1394 logements)		200 000 m² (y compris surfaces existantes conservées)	175 386 m²	20 000 m² (dont équipements)	10 035 m²		14 600 m²	14 683 m²

Figure 4 : évolution de la programmation

extrait par la MRAE d'un tableau présentant les évolutions de la programmation de chaque îlot depuis l'étude d'impact de 2017

Source du tableau : étude d'impact, p. 34 à 37

2.3. Principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la pollution des milieux ;
- les nuisances sonores ;
- les mobilités ;
- les énergies et les centres de données ;
- les démolitions et la gestion des déchets ;
- le paysage urbain et le cadre de vie ;
- le risque d'inondation.

3. Recommandations de l’Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 18 juin 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact depuis l'avis du 18 juin 2024	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
<h3 style="color: green;">3.1. La pollution des milieux</h3>		
<p>L'Autorité environnementale avait recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réaliser une étude de l'état des milieux sur les îlots A2 et A3 et prévoir des mesures adaptées en cas de présence de pollution ; - présenter des justificatifs des opérations de dépollution et leurs résultats sur l'îlot A4b, afin de garantir la compatibilité de l'état des sols avec le projet de groupe scolaire, conformément à la circulaire du 8 février 2007 ; - revoir le diagnostic de l'état des milieux suite à l'évolution du programme, en s'assurant qu'il est établi dans un périmètre prenant en compte les risques liés aux pollutions des îlots limitrophes et prévoir un sondage en fin de fouilles sur l'îlot B4. 	<p>Une étude de pollution des sols complémentaire a celle de 2021 a été produite en mai 2024 pour l'îlot AQ20. Selon le dossier, la parcelle n'est pas concernée par des sites Basias/Basol, mais est bordé par un site Basias au sud.</p> <p>L'étude de 2021 avait relevé des anomalies en métaux, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et hydrocarbures et composé organique halogéné volatil (COHV) au niveau de la parcelle.</p> <p>Conformément aux prescriptions du diagnostic, il est indiqué que tous les remblais seront éliminés jusqu'à quatre mètres de profondeur pour éviter les restrictions d'usage et un grillage avertisseur sera installé entre les remblais laissés en place et les terres d'apport, sur un mètre au minimum, à l'aplomb des espaces verts en R-1 (p. 251).</p> <p>Aucun complément n'a été apporté à ce stade pour les îlots A2, A3, A4b et B4.</p>	<p>(1) L'Autorité environnementale recommande à nouveau, en vue des prochaines phases du projet, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réaliser une étude de l'état des milieux sur les îlots A2 et A3 et prévoir des mesures adaptées en cas de présence de pollution ; - présenter des justificatifs des opérations de dépollution et leurs résultats sur l'îlot A4b, afin de garantir la compatibilité de l'état des sols avec l'implantation d'un groupe scolaire, conformément à la circulaire du 8 février 2007 ; - revoir le diagnostic de l'état des milieux suite à l'évolution du programme, en s'assurant qu'il est établi dans un périmètre prenant en compte les risques liés aux pollutions des îlots limitrophes et de prévoir un sondage en fin de fouilles sur l'îlot B4.

3.2. Les nuisances sonores

L'Autorité environnementale avait recommandé de réaliser :

- une campagne de mesures acoustiques sur une période plus représentative, afin de rendre compte de l'environnement sonore du projet sur une longue période ;
- une étude acoustique spécifique à l'emplacement de la future crèche.

L'étude d'impact n'a pas été actualisée sur ce point.



Figure 5: Niveaux sonores liés au bruit routier, avec contour approximatif de l'îlot AQ20 (MRAe) sur la carte Bruitparif

Si l'îlot AQ20 semble moins affecté que ceux situés à proximité des voies principales, aucune précision n'a été apportée sur ces derniers

(2) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de réaliser :

- une campagne de mesures acoustiques sur une période plus représentative, afin de rendre compte de l'environnement sonore du projet sur une longue période, y compris pour l'îlot AQ20 ;
- une étude acoustique spécifique à l'emplacement de la future crèche.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 18 juin 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact depuis l'avis du 18 juin 2024	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
3.3. Les mobilités		
<p>L'Autorité environnementale avait recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser les aménagements prévus pour promouvoir les modes actifs de déplacement, en détaillant notamment le dimensionnement des stationnements destinés aux vélos ; - prévoir des mesures promouvant ces modes actifs de déplacement sur les îlots A2 et A3 et leurs connexions à la trame cyclable du projet et du quartier ; 	<p>L'étude d'impact n'a pas été actualisée sur ce point. Elle indique qu'« un maillage de ce réseau [cyclable] au droit de la Rue du Moulin des Bruyères, de la Villa des Fleurs et de la Rue Latérale reste à définir ».</p> <p>Concernant l'îlot AQ20, l'Autorité environnementale note que 264 places vélos y sont prévues (nombre notamment lié aux 257 logements pour jeunes actifs prévu). Il est indiqué qu'ils sont prévus dans un local dédié au sous-sol, accessible par une rampe à 12 %, (p. 285).</p>	<p>(3) L'Autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - finaliser a définition d'un maillage du réseau cyclable au droit de la Rue du Moulin des Bruyères, de la Villa des Fleurs en vue de sa mise en œuvre ; - joindre au dossier le plan des stationnements vélos prévus dans l'îlot AQ20 ; - en vue des prochaines phases du projet prévoir des mesures promouvant les modes actifs de déplacement sur les îlots A2 et A3 et leurs connexions à la trame cyclable du projet et du quartier.
3.4. Les énergies et les centres de données		
<p>L'Autorité environnementale avait recommandé d'inclure dans le dossier et dans le résumé non technique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un plan localisant précisément les centres de données situés à proximité immédiate des îlots A2 et A3 ; - une évaluation de la quantité de chaleur fatale émise par ces centres. 	<p>L'étude d'impact n'a pas été actualisée sur ce point.</p> <p>La notice descriptive indique (p. 6) que « les modes de production de chaleur seront déterminés pour limiter au maximum les consommations d'énergie (avec notamment une étude sur la récupération de la chaleur produite par les datacenters dans le cas de leur restructuration pour des usages domestiques), le branchement sur le chauffage urbain restant une possibilité ». Il est notamment indiqué que les études de faisabilité sont en cours (p. 14, 44 et 161).</p>	<p>(4) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'inclure dans le dossier et dans le résumé non technique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un plan localisant précisément les centres de données situés à proximité immédiate des îlots A2 et A3 ; - une évaluation de la quantité de chaleur fatale émise par ces centres.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 18 juin 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact depuis l'avis du 18 juin 2024	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
<p>L'Autorité environnementale avait recommandé d'évaluer les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine des centres de données présents au sein du Village Delage, notamment pour les îlots destinés à être aménagés et à accueillir des populations,</p>	<p>L'étude d'impact n'a pas été actualisée sur ce point.</p>	<p>(5) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'évaluer les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine des centres de données présents au sein du Village Delage, notamment pour les îlots destinés à être aménagés et à accueillir des populations,</p>
<p>L'Autorité environnementale avait recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - détailler la justification du choix de réseau de chaleur urbain comme solution la plus avantageuse notamment au regard de la réduction des émissions de gaz à effet de serre ; - expliquer le choix qui va être opéré pour la fourniture d'électricité du projet, notamment par rapport à l'énergie photovoltaïque ; - mettre tout en œuvre pour que soit intégrée au projet la récupération de la chaleur fatale émise par les centres de données voisins. 	<p>L'étude d'impact n'a pas été actualisée sur ce point.</p>	<p>(6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - détailler la justification du choix de réseau de chaleur urbain comme solution la plus avantageuse notamment au regard de la réduction des émissions de gaz à effet de serre ; - expliquer le choix qui va être opéré pour la fourniture d'électricité du projet, notamment par rapport à l'énergie photovoltaïque ; - mettre tout en œuvre pour que soit intégrée au projet la récupération de la chaleur fatale émise par les centres de données voisins.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 18 juin 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact depuis l'avis du 18 juin 2024	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
--	---	---

3.5. Les démolitions et la gestion des déchets

L'Autorité environnementale avait recommandé de prévoir des mesures ambitieuses pour optimiser le bilan carbone des opérations prévues au sein du Village Delage ;

- détailler les mesures visant à favoriser le réemploi des matériaux présents sur site pendant la phase travaux ;
- présenter les filières mobilisées pour la gestion des matériaux ne pouvant être réemployés dans le projet (recyclage, décharge, etc.).

Le calcul du bilan carbone a été actualisé avec les données de l'îlot AQ20, mais les mesures visant à optimiser le bilan carbone ne sont toujours pas présentées.

Il n'est pas présenté de bilan de consommation d'énergie et de matériaux à l'échelle de l'ensemble du projet.

(7) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de prévoir des mesures ambitieuses pour optimiser le bilan carbone des opérations prévues au sein du Village Delage ;

- **détailler les mesures visant à favoriser le réemploi des matériaux présents sur site pendant la phase travaux ;**
- **présenter les filières mobilisées pour la gestion des matériaux ne pouvant être réemployés dans le projet (recyclage, décharge, etc.) ;**
- **présenter un bilan de consommation d'énergie et de matériaux à l'échelle de l'ensemble du projet.**

3.6. Le paysage urbain et le cadre de vie

L'Autorité environnementale avait recommandé à nouveau de rendre compte de l'insertion paysagère du projet dans sa globalité en produisant également des visuels des futurs aménagements non réalisés, et notamment des îlots A2 et A3.

Un visuel a été produit au sein de l'étude d'impact pour illustrer l'îlot AQ20 (p. 72) et d'autres sont disponibles dans les pièces du permis de construire (document « PC6-Insertion graphique »). Toutefois, les visuels d'ensemble manquent encore.

(8) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de rendre compte de l'insertion paysagère du projet dans sa globalité en produisant également des visuels des futurs aménagements non réalisés, et notamment des îlots A2 et A3.



Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 18 juin 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact depuis l'avis du 18 juin 2024	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
<h3 style="color: green;">3.7. Le risque inondation</h3>		
<p>L'Autorité environnementale avait recommandé à nouveau d'analyser et de prévenir les risques d'inondation par remontée de nappe en réalisant notamment une étude géotechnique afin d'établir la compatibilité du projet avec ce risque et de démontrer la prise en compte de ce risque par le projet et sa résilience.</p>	<p>Une étude géotechnique a été produite (rapport du 30 août 2024). Selon le dossier, la nappe a été relevée à - 9,6 mètres par rapport au terrain naturel et le fonds de fouille est prévu à 6 mètres au-dessus du toit de la nappe, les « parties enterrées ne seraient donc pas impactées par la nappe » (p.41 de l'étude géotechnique). En tout état de cause, des mesures préventives sont prévues : réalisation des travaux en période de basses eaux, mesure du niveau de la nappe avant le début des terrassements, protection des arrivées d'eau par drainage vertical et dispositif d'étanchéité....Néanmoins, le dossier ne décrit pas la prise en compte de ce risque pour le reste du projet d'ensemble.</p>	<p><b style="color: green;">(9) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'analyser et de prévenir les risques d'inondation par remontée de nappe en réalisant notamment une étude géotechnique pour l'ensemble des îlots du projet (hors îlot AQ20) afin d'établir la compatibilité du projet avec ce risque et de démontrer la prise en compte de ce risque par le projet et sa résilience.</p>

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

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 la participation du public par voie électronique prévue à l'[article L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

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.

Délibéré en séance le 07/01/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERRISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande à nouveau, en vue des prochaines phases du projet, de : - réaliser une étude de l'état des milieux sur les îlots A2 et A3 et prévoir des mesures adaptées en cas de présence de pollution ; - présenter des justificatifs des opérations de dépollution et leurs résultats sur l'îlot A4b, afin de garantir la compatibilité de l'état des sols avec l'implantation d'un groupe scolaire, conformément à la circulaire du 8 février 2007 ; - revoir le diagnostic de l'état des milieux suite à l'évolution du programme, en s'assurant qu'il est établi dans un périmètre prenant en compte les risques liés aux pollutions des îlots limitrophes et de prévoir un sondage en fin de fouilles sur l'îlot B4.....13
- (2) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de réaliser : - une campagne de mesures acoustiques sur une période plus représentative, afin de rendre compte de l'environnement sonore du projet sur une longue période, y compris pour l'îlot AQ20 ; - une étude acoustique spécifique à l'emplacement de la future crèche.....14
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - finaliser la définition d'un maillage du réseau cyclable au droit de la Rue du Moulin des Bruyères, de la Villa des Fleurs en vue de sa mise en œuvre ; - joindre au dossier le plan des stationnements vélos prévus dans l'îlot AQ20 ; - en vue des prochaines phases du projet prévoir des mesures promouvant les modes actifs de déplacement sur les îlots A2 et A3 et leurs connexions à la trame cyclable du projet et du quartier.....15
- (4) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'inclure dans le dossier et dans le résumé non technique : - un plan localisant précisément les centres de données situés à proximité immédiate des îlots A2 et A3 ; - une évaluation de la quantité de chaleur fatale émise par ces centres...15
- (5) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'évaluer les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine des centres de données présents au sein du Village Delage, notamment pour les îlots destinés à être aménagés et à accueillir des populations,.....16
- (6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - détailler la justification du choix de réseau de chaleur urbain comme solution la plus avantageuse notamment au regard de la réduction des émissions de gaz à effet de serre ; - expliquer le choix qui va être opéré pour la fourniture d'électricité du projet, notamment par rapport à l'énergie photovoltaïque ; - mettre tout en œuvre pour que soit intégrée au projet la récupération de la chaleur fatale émise par les centres de données voisins.....16
- (7) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de prévoir des mesures ambitieuses pour optimiser le bilan carbone des opérations prévues au sein du Village Delage ; - détailler les mesures visant à favoriser le réemploi des matériaux présents sur site pendant la phase travaux ; - présenter les filières mobilisées pour la gestion des matériaux ne pouvant être réemployés dans le projet (recyclage, décharge, etc.) ; - présenter un bilan de consommation d'énergie et de matériaux à l'échelle de l'ensemble du projet.....17

(8) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de rendre compte de l'insertion paysagère du projet dans sa globalité en produisant également des visuels des futurs aménagements non réalisés, et notamment des îlots A2 et A3.....18

(9) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'analyser et de prévenir les risques d'inondation par remontée de nappe en réalisant notamment une étude géotechnique pour l'ensemble des îlots du projet (hors îlot AQ20) afin d'établir la compatibilité du projet avec ce risque et de démontrer la prise en compte de ce risque par le projet et sa résilience.....19