



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur un projet immobilier situé rue de Martigny
à Maisons-Alfort (94)**

N° APJIF-2023-058
du 08/11/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de création d'un ensemble immobilier, situé à Maisons-Alfort (94), porté par l'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) Maisons-Alfort Habitat, et son étude d'impact, datée du 21 juillet 2023. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Le projet prévoit, après démolition d'un bâtiment de bureaux existant culminant à R+4, la construction d'un ensemble immobilier de quatre bâtiments en R+5 abritant 182 logements sur 11 900 m² de surface de plancher, 1 200 m² de locaux d'activités destinés à un centre de formation et 121 places de stationnement automobile.

Il a été soumis à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale par décision du préfet de région n°DRIEAT-SCDD-2022-137 du 23 juin 2022.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale concernent l'exposition des futurs habitants aux pollutions d'origine routière (bruit, air), aux pollutions des sols et aux inondations de la Seine, et visent plus globalement à présenter des solutions de substitution raisonnables prenant mieux en compte les enjeux environnementaux et sanitaires.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés est en page 5. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
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
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	8
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	8
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	9
3.1. Un milieu pollué par d'anciennes activités industrielles.....	9
3.2. Des logements soumis à des niveaux de bruit importants.....	11
3.3. Qualité de l'air.....	13
3.4. Risques inondations.....	13
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	14
ANNEXE.....	16
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	17

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie, dans le cadre d'une procédure de permis de construire, par la commune de Maisons-Alfort pour rendre un avis sur un projet immobilier situé rue de Martigny à Maisons-Alfort (94), porté par ESH Maisons-Alfort Habitat, et sur son étude d'impact datée de juillet 2023.

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°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-2022-137 du 23 juin 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 8 septembre 2023. 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 septembre 2023. Sa réponse du 19 octobre 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 8 novembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet immobilier situé rue de Martigny à Maisons-Alfort.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'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.

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

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment 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).

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

ARR	analyse des risques résiduels
BTEX	benzène, toluène, éthylbenzène, xylènes
CAV	composés aromatiques volatils
COHV	composés organo-halogénés volatils
EQRS	évaluation quantitative des risques sanitaires
HAP	hydrocarbure aromatique polycyclique
HCT	hydrocarbures totaux
PLU	plan local d'urbanisme
PPRi	plan de prévention des risques d'inondations
SDP	surface de plancher
Sdrif	schéma directeur de la région Île-de-France
TPH	tryptophane hydroxylase

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

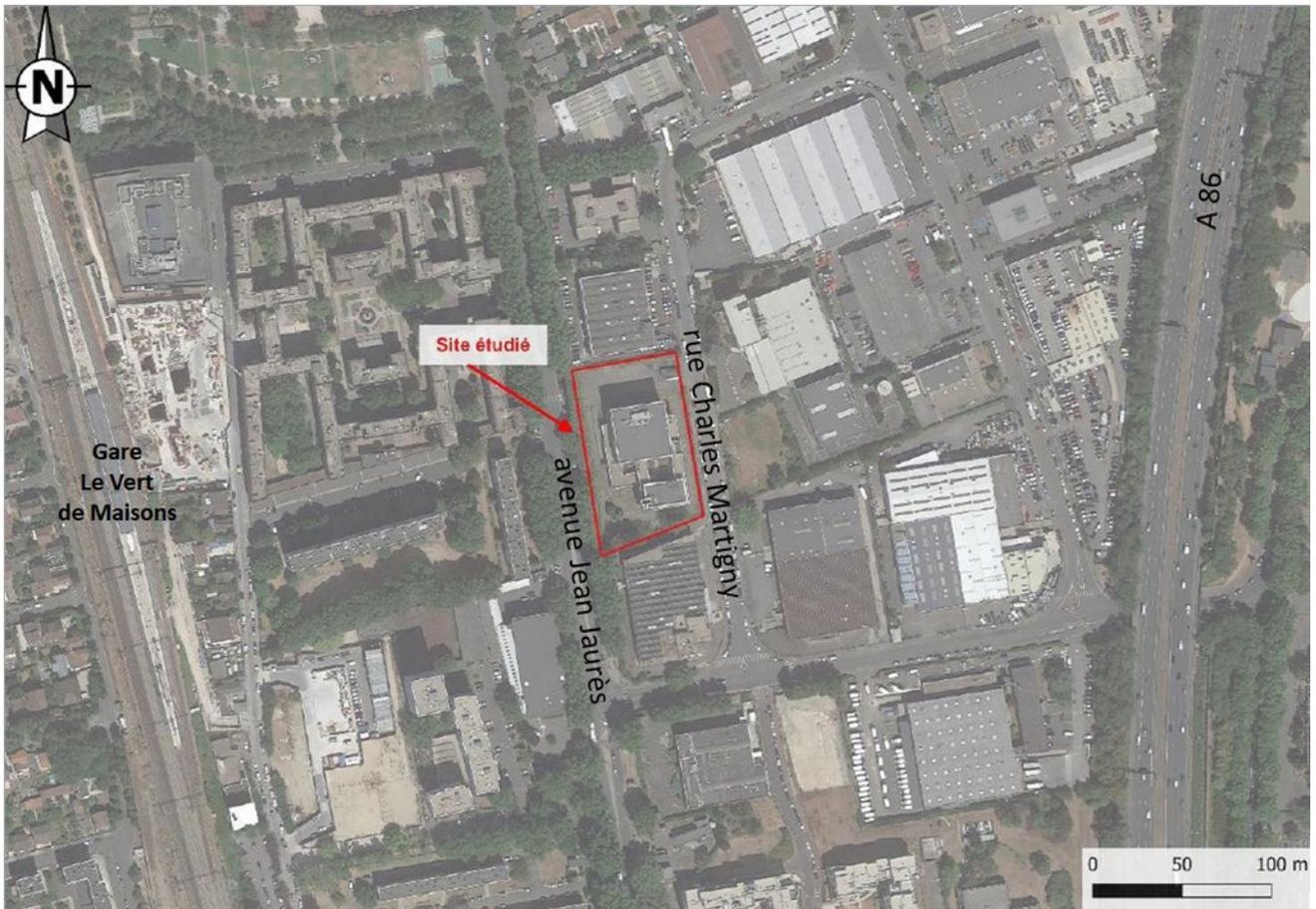


Figure 1: Plan de situation du projet (étude d'impact, p. 11, légendé par la MRAe).

Le projet s'implante au sud de la commune de Maisons-Alfort, dans une zone d'activité tertiaire, sur un terrain d'une emprise de 6 270 m², bordé par la rue Charles Martigny à l'est et la rue Jean Jaurès (RD 6) à l'ouest. Il se situe environ à 260 m à vol d'oiseau de l'autoroute A 86 et à 400 m de la gare Le Vert de Maisons (RER D).

Il prévoit, après démolition d'un bâtiment de bureaux existant culminant à R+4, la construction d'un ensemble immobilier de quatre bâtiments en R+5 abritant 182 logements sur 11 900 m² de surface de plancher, 1 200 m² de locaux d'activités destinés à un centre de formation² et 121 places de stationnement automobile sur un niveau de sous-sol (cf. figure 4). Le dossier précise que 239 m² de stationnement deux roues sont prévus sans préciser la nature des deux-roues (motorisés ou non). Les espaces verts en cœur d'îlot représentent environ 2 426 m² dont la majorité prend place sur dalle (1 286 m²) et seulement 1 140 m² sont en pleine terre – soit 18 % du terrain (étude d'impact, p. 166).

² L'école de la librairie, centre de formation classé en établissement recevant du public (ERP), dispensant des formations à destination des gérants ou salariés en librairie, qui accueillera également une librairie ouverte au public.

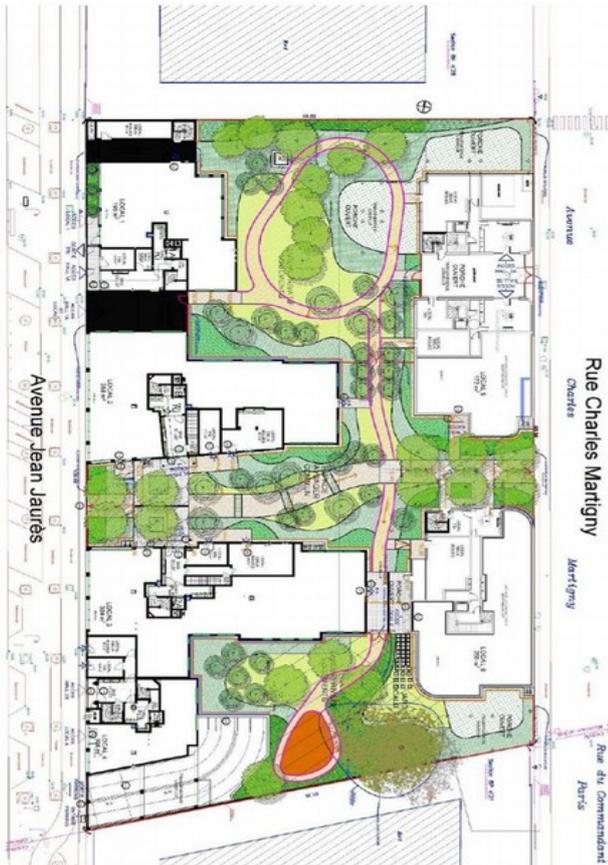


Figure 2: Plan de rez-de-chaussée (étude d'impact, p. 157). Plus de la moitié des espaces « verts » sont aménagés sur la dalle des parkings : au total, seul 18 % du terrain est en pleine terre.



Figure 3: Perspectives du projet depuis le sud-ouest (avenue Jean Jaurès) et depuis le sud-ouest (rue Charles Martigny) (étude d'impact, p. 160 et 159)

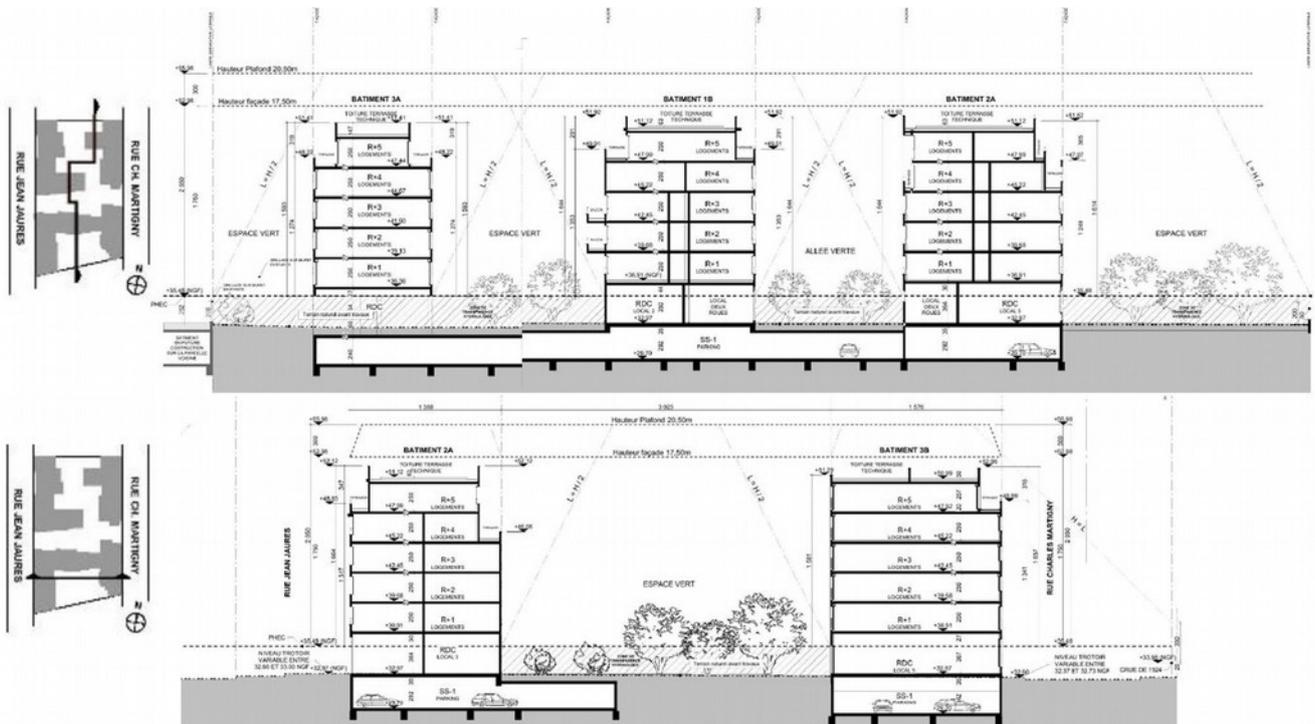


Figure 4: Coupes nord-sud et est-ouest présentant l'emprise du parking souterrain et la part de sol artificialisé (étude d'impact, p. 158)

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 et traités dans le présent avis concernent :

- la pollution des milieux,
- le bruit et la qualité de l'air,
- les risques d'inondation.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact traite de l'ensemble des enjeux environnementaux prévus par la réglementation. L'état initial de l'environnement est bien documenté et s'appuie quand cela est nécessaire sur des diagnostics techniques complémentaires. L'Autorité environnementale relève à ce sujet que des études de pollutions des sols successives ont été réalisées pour en permettre une caractérisation plus fine.

Des mesures d'évitement et de réduction des impacts sont présentées pour les enjeux majeurs du projet. L'Autorité environnementale constate cependant que leur caractère suffisant et leur efficacité prévisible ne sont pas démontrés, sur la base par exemple de modélisations ou de projections quantifiées, notamment pour les enjeux forts identifiés par le pétitionnaire et faisant l'objet de développement ci-après.

Enfin, l'Autorité environnementale considère que l'étude d'impact est lacunaire ou incomplète sur certains enjeux. En particulier, elle ne précise pas le nombre de places de stationnement prévu pour les vélos alors que le projet prétend favoriser ce mode de déplacement (p. 222).

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact n'aborde que brièvement l'articulation du projet avec les documents de planification existants : elle précise seulement que le projet est conforme aux orientations du PLU (p. 210).

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Les solutions de substitution envisagées sont présentées (p. 169 et suivantes). Il en ressort que les évolutions du projet ont concerné la modification des couleurs d'enduit suite à un échange avec l'architecte des bâtiments de France et la configuration d'une entrée de parking pour conserver un arbre d'intérêt sur l'espace public.

L'Autorité environnementale relève qu'il ne s'agit là que d'ajustements mineurs et qu'aucun scénario alternatif n'a été développé pour prendre en compte les impacts sanitaires du projet notamment en lien avec le bruit routier et la pollution des sols, ni pour réduire la consommation de pleine terre, l'effet d'îlot de chaleur urbaine ou le bilan carbone.

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environne-

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

3.1. Un milieu pollué par d'anciennes activités industrielles

La pollution des sols et des eaux a fait l'objet d'une attention particulière du maître d'ouvrage. En effet, plusieurs diagnostics de pollutions des sols, des gaz des sols et des eaux réalisés par différents bureaux d'étude ont démontré qu'une ancienne installation industrielle³, située à 80 m du site du projet (3-7 rue Charles Martigny), est à l'origine de la pollution des sols et des eaux de la parcelle du 20 rue Charles Martigny où s'implante le projet.

S'agissant de la pollution des sols, liée notamment à la présence d'anciennes cuves enterrées, qui d'après le dossier auraient été retirées, les sondages réalisés ont démontré la présence de teneurs très importantes en hydrocarbures totaux (HCT) de l'indice C10-C40 entre deux et quatre mètres de profondeur et de métaux lourds, de teneurs significatives en composés aromatiques volatils (CAV) – benzène, toluène, éthylbenzène, xylènes (BTEX) et de traces d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) (cf. figure 5).

Concernant la pollution des eaux, une contamination importante en hydrocarbure a été identifiée dans la partie est du terrain (p. 32⁴, cf. figure 5). L'Autorité environnementale relève que la dernière campagne de diagnostic de la pollution des eaux n'a pas retrouvé la phase flottante d'hydrocarbure d'une épaisseur d'un mètre repérée par les sondages antérieurs. L'étude explique qu'il est possible qu'elle soit malgré tout présente sur site, mais « bloquée aux abords du bâtiment dont le niveau de sous-sol cuvelé représente une barrière à la diffusion ».

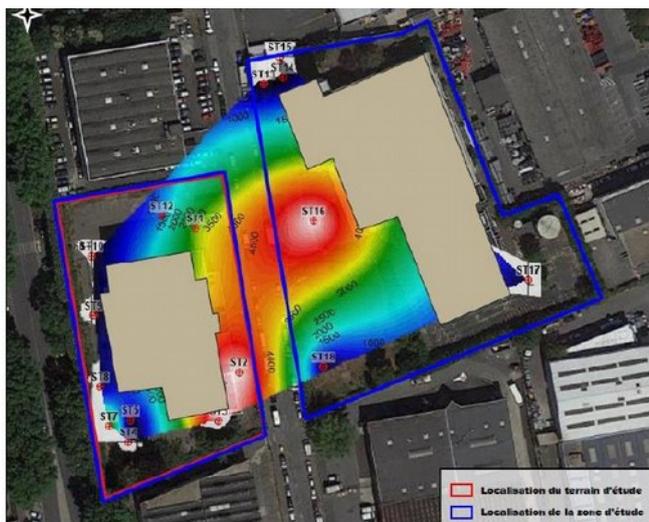


Figure 6: Carte de pollution des sols au sein de la parcelle du projet (à gauche) et de la zone d'étude (étude d'impact, p. 111)

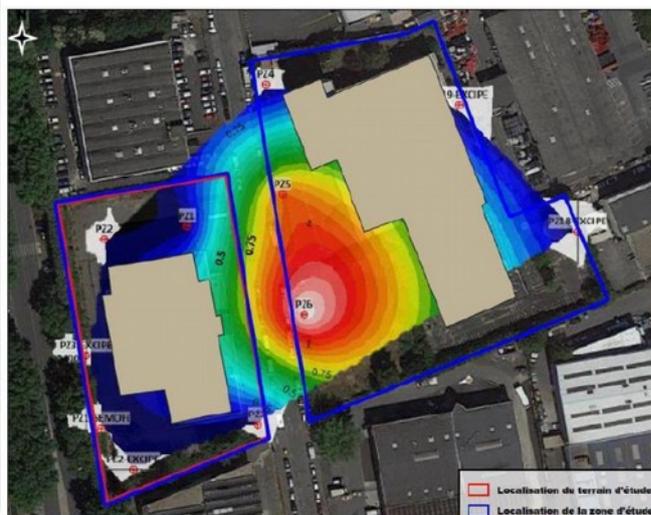


Figure 5: Carte de la pollution des eaux en hydrocarbures au sein de la parcelle du projet (à gauche) et de la zone d'étude (étude d'impact, p. 115)

Enfin, s'agissant des gaz des sols, les investigations menées démontrent la présence de pollutions importantes à proximité des cuves de fioul en tryptophane hydroxylase (TPH) et BTEX, ainsi que de composés organo-halogénés volatils (COHV) en teneurs notables et des traces de naphthalènes (p. 118).

3 Site répertorié dans la base de données des anciens sites industriels et d'activités de service (Basias) référencé IDF9401223 lié à des activités d'industrie pharmaceutique, où était notamment implanté un transformateur aux polychlorobiphényles et des stockages de produits chimiques.

4 Sans précisions supplémentaires, les pages en référence renvoient à l'étude d'impact.

Un plan de gestion a été défini par le maître d'ouvrage en prenant en compte les risques d'inhalation des composés volatils. Il s'appuie sur la notion de « seuil de coupure » qui correspond au « seuil de concentration à partir duquel il est économiquement intéressant de dépolluer » (p. 215-218). L'Autorité environnementale estime qu'il est nécessaire de démontrer que l'approche s'appuyant sur le seuil de coupure garantit l'absence d'impact résiduel sur la santé humaine.

L'étude présente une carte de localisation des cinq zones à dépolluer (cf. figure 7). La dépollution concerne 5 730 m³ de terres, soit environ 10 330 tonnes de terres. La réalisation des sous-sols nécessite par ailleurs l'excavation de 6 400 m³ de terres, dont seulement 318 sont polluées : ils ne participent donc que peu à la dépollution du site. Le dossier n'indique pas si l'ensemble des terres polluées seront systématiquement excavées. Il signale par ailleurs qu'un traitement sur site sera réalisé et présente quelques-une des méthodes pouvant être employées (*bioventing*, excavation, traitement par biotertre), sans préciser la ou lesquelles seront retenues. Elle précise qu'une analyse des risques résiduels (ARR) a été réalisée, concluant à la compatibilité après travaux de l'état environnemental du site avec l'usage prévu, sans en annexer le rapport dans le dossier ni en préciser les conclusions (p. 218).

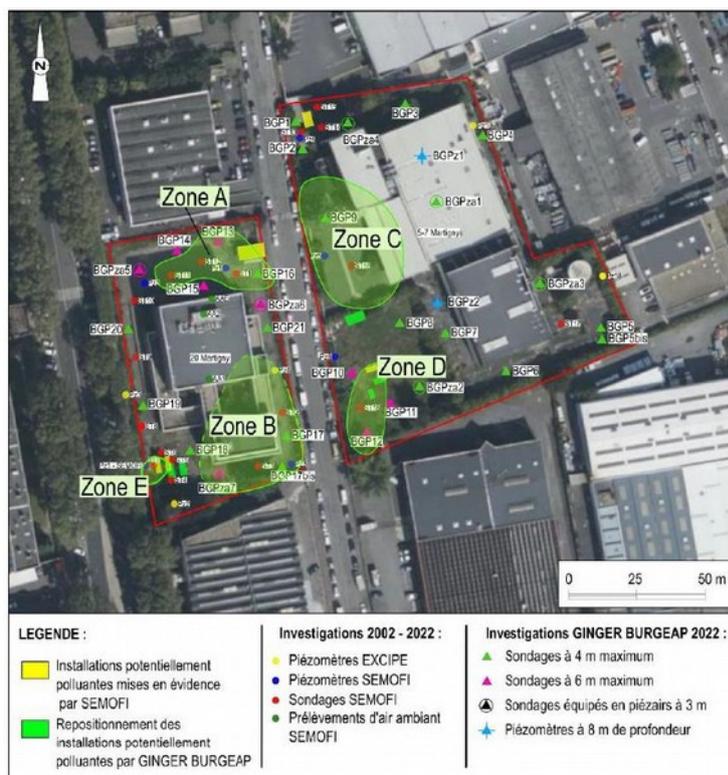


Figure 7: Localisation des zones à dépolluer en vert. La parcelle du projet est à gauche (étude d'impact, p. 217).

Pour l'Autorité environnementale la caractérisation des pollutions est satisfaisante et a fait l'objet des investigations nécessaires de la part du maître d'ouvrage, en adéquation avec le niveau d'enjeu. Elle considère cependant que le développement de la séquence éviter-réduire-compenser est insuffisant au regard des niveaux de pollution et des risques sanitaires associés.

Elle relève qu'aucune évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) n'a été réalisée. Elle estime que les mesures de dépollution aurait dû être davantage détaillées dans l'étude d'impact.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- démontrer que l'approche s'appuyant sur le seuil de coupure garantit l'absence d'impact résiduel de la pollution des sols sur la santé humaine en réalisant une évaluation quantitative des risques sanitaires

pour les futurs usagers du site ;

- préciser si l'ensemble des terres polluées seront excavées ;
- présenter les mesures de dépollution des sols et des eaux qui seront retenues ;
- joindre au dossier l'analyse des risques résiduels effectuée ainsi que le plan de gestion ;
- prévoir la réalisation de mesures de suivi post-travaux, notamment pour s'assurer de l'absence de pollution résiduelle de la nappe d'eau souterraine, et définir des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.

3.2. Des logements soumis à des niveaux de bruit importants

Le projet s'implante en bordure de la rue Jean Jaurès, identifiée en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre, et à 260 m à l'ouest de l'autoroute A 86. Le dossier présente la carte de bruit multi-exposition agrégée par Bruitparif à partir des cartes de bruit stratégiques arrêtées pour la zone (cf. figure 8). Cette carte montre que le site du projet est exposé à des niveaux de bruit élevés, pouvant atteindre 70 dB en limite de la rue Jean Jaurès.



Figure 8: Cartes de bruit en Lden démontrant que le site du projet est exposé à des niveaux sonores pouvant avoisiner 70 dB Lden (étude d'impact, p. 136). Les futur bâtiments de logements seront implantés en alignement de la rue Jean-Jaurès (cf. figure 9) : ils seront donc plus exposés au bruit que l'immeuble de bureau actuel représenté sur cette carte.

Une campagne de mesures sur 24 h vient compléter cette caractérisation en indicateurs LAeq, L90, et L50⁵. Les niveaux sonores mesurés atteignent au maximum 62,5dB LAeq sur les 24 h, au plus près de la rue Jean Jaurès, venant confirmer le caractère bruyant de la zone. Ces mesures ont permis de caler le modèle de calcul utilisé pour réaliser des projections des niveaux sonores auxquels sera soumis le projet une fois réalisé (cf. figure 9) : ils s'approchent des 70 dB Lden en façade sur 24h en moyenne, et plus de 60 dB Lnight en période nocturne (p. 225).

⁵ Lx : indicateurs fractiles présentant le bruit moyen dépassé pendant x % du temps de la mesure.

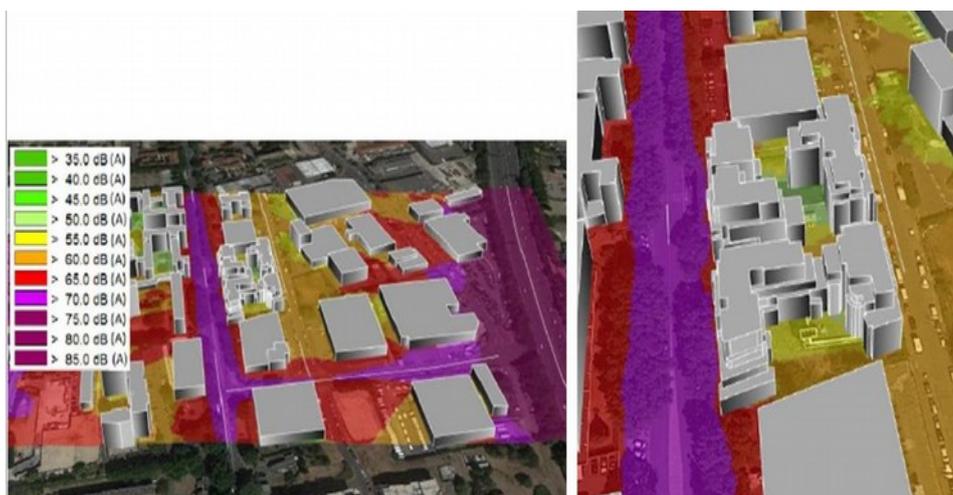


Figure 9: Cartographie des modélisations acoustiques réalisées permettant de démontrer que les façades du projet situées le long de la rue Jean Jaurès seront exposées à des niveaux sonores pouvant avoisiner 70 dB Lden (source : étude d'impact, p. 224).

L'Autorité environnementale rappelle que l'Organisation mondiale de la santé (OMS)⁶ a établi les seuils d'exposition au bruit routier à partir desquels un impact sur la santé est documenté : ces seuils sont de 53 dB Lden en moyenne sur 24 heures et 45dB Ln en période nocturne. Elle salue le fait que l'étude présente une carte d'analyse qui se réfère aux seuils de l'OMS (figure 10) et précise le nombre de logements en double orientation (74) et mono-orientés en cœur d'îlot (59), donc moins exposés au bruit, soit près des trois-quarts des logements prévus (p. 207). Toutefois, il restera un nombre important de logements (49) mono-orientés côté rue et susceptibles d'être exposés à des niveaux sonores élevés.

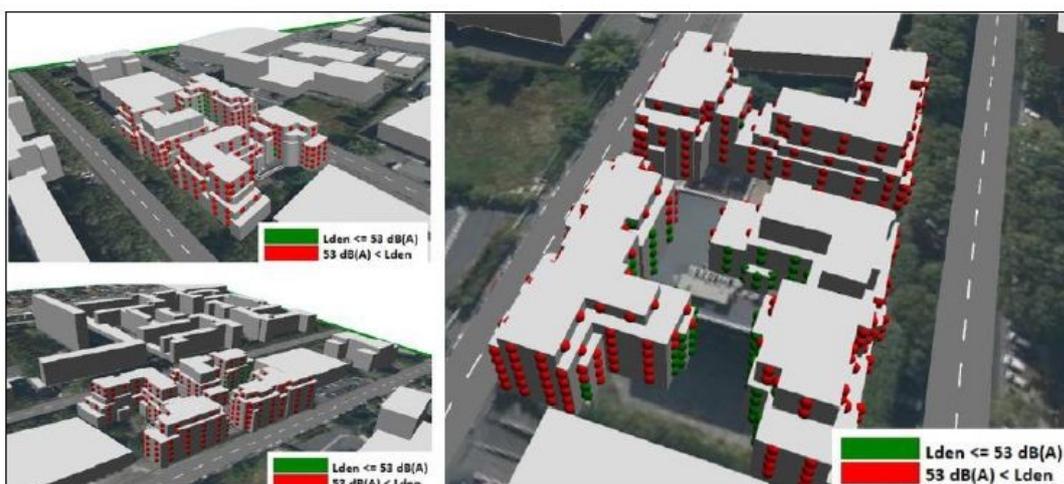


Figure 10: Modélisation 3D du projet présentant les façades soumises à des niveaux supérieurs ou inférieurs aux seuils de bruit routiers identifiés par l'OMS comme susceptibles d'impact sur la santé humaine (études d'impact, p. 226)

Des mesures de réduction des impacts du bruit routier, s'appuyant sur la forme des bâtis (façades mises en retrait de l'alignement de la rue, retraits des espaces extérieurs par rapport aux façades) ont été définies, mais leur efficacité n'est pas démontrée à l'aide de modélisations.

⁶ Lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement dans la Région européenne (<https://www.who.int/europe/fr/publications/i/item/WHO-EURO-2018-3287-43046-60243>)

L'Autorité environnementale estime que la démarche de caractérisation est correcte, mais que le maître d'ouvrage aurait dû approfondir l'analyse de la situation projetée des 49 logements les plus exposés au bruit, ainsi que la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire afin de démontrer que les mesures identifiées sont en adéquation avec les impacts sanitaires prévisibles.

(3) L'Autorité environnementale recommande :

- d'approfondir l'analyse de la situation d'exposition projetée au bruit des logements mono-orientés côté rue ;
- de démontrer, pour ces logements, que les mesures de réduction du bruit envisagées permettront de garantir aux habitants un environnement sonore sain fenêtres ouvertes ou dans les espaces extérieurs et, à défaut, définir des mesures complémentaires d'évitement et de réduction des impacts sanitaires du bruit.

3.3. Qualité de l'air

L'étude d'impact indique qu'une étude air et santé de niveau III a été réalisée mais l'Autorité environnementale observe que seule est traitée dans le cadre de cette étude la contribution du projet aux niveaux d'émission de polluants constatés à l'état initial et prévisibles à plusieurs échéances dans le secteur. L'exposition des futurs habitants et usagers des bâtiments projetés ne fait pour sa part l'objet d'aucune projection et donc d'aucune mesure. D'ailleurs, cet enjeu de la qualité de l'air n'est pas abordé dans l'étude d'impact au titre des enjeux regroupés dans le chapitre « Santé et cadre de vie », au même titre par exemple que le bruit.

Pour l'Autorité environnementale, il s'agit d'une lacune importante de l'évaluation environnementale, car les risques sanitaires liés à une qualité de l'air dégradée sont à prendre autant en considération que ceux de l'exposition au bruit, surtout qu'ils en partagent la même source principale (le trafic routier sur les grands axes à proximité).

- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse des incidences du projet en termes d'exposition de futures populations aux pollutions de l'air liées notamment au trafic routier, et de définir des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.**

3.4. Risques inondations

La nappe des alluvions anciennes (nappe alluviale de la Seine) est située à faible profondeur : 7,8 m en dessous du niveau du sol d'après les relevés piézométriques réalisés. Elle est considérée comme vulnérable et sensible du fait des pollutions identifiées sur site, et des risques d'inondation par remontées de nappes : en effet, l'étude de niveau des plus hautes eaux à occurrence dix ans a démontré qu'elle pourrait atteindre la profondeur de 1,25 m en dessous du rez-de-chaussée du projet.

La parcelle est par ailleurs située en zone violet foncé (zone urbaine dense en aléas fort et très fort) du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine approuvé le 12 novembre 2017 : le site du projet est donc inondable par débordement de cours d'eau lors de crues cinquantennale et centennale de la Seine et, à ce titre, soumis aux dispositions du PPRi.

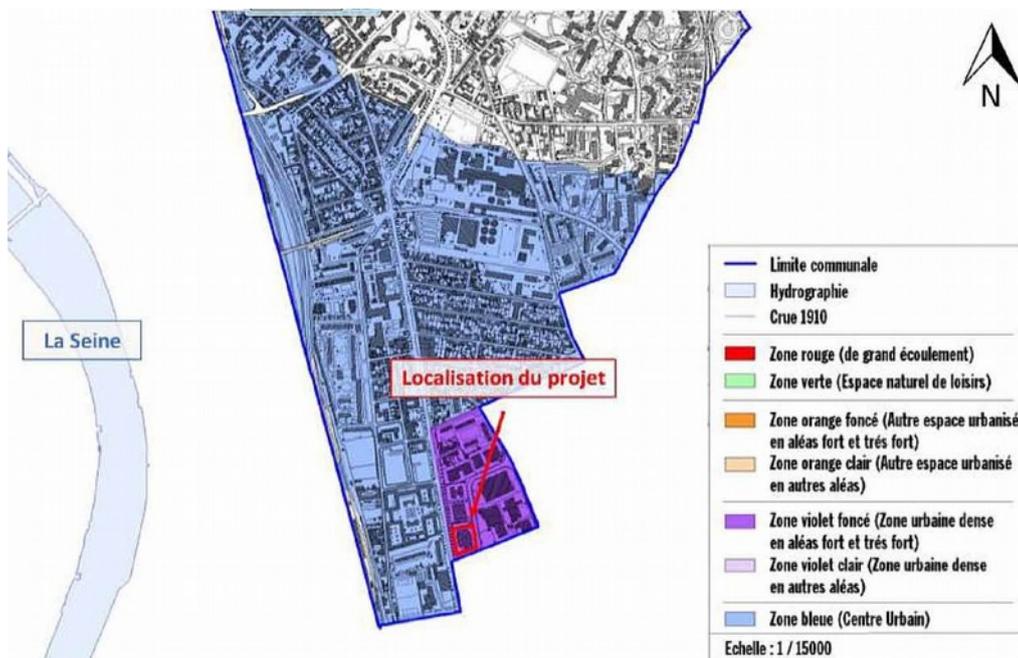


Figure 11: Localisation du projet dans le zonage réglementaire du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) (étude d'impact, p. 95)

L'étude d'impact précise que le projet n'aura pas d'impact sur les vitesses d'écoulement en cas de crue, en s'appuyant sur une analyse démontrant des vitesses d'écoulement très faibles des eaux, sur le fait que des zones qui ne sont actuellement pas inondables seront déblayées et compte-tenu de « *la mise en place d'une partie sur pilotis afin d'optimiser la transparence hydraulique du projet* », sans que cette mesure ne soit davantage détaillée.

S'agissant des risques d'inondation par remontée de nappe, le projet prévoit le cuvelage étanche des parkings afin de garantir la stabilité du bâtiment.

L'Autorité environnementale relève que le projet pourrait ne pas être conforme au PPRi (disposition 1.1.1) en raison de la présence de locaux techniques en sous-sol et de muret en base de clôture (notice de conformité du PPRi, p. 17) alors que le PPRi prescrit l'usage de clôture ajourées ((disposition 1.2.1.0).

(5) L'Autorité environnementale recommande de présenter au sein de l'étude d'impact les éléments permettant de démontrer la conformité du projet au plan de prévention des risques d'inondation, notamment s'agissant de la localisation des sous-sols et des typologies des clôtures.

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

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

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 l'Autorité environnementale, 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.

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 8 novembre 2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*.**

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - démontrer que l'approche s'appuyant sur le seuil de coupure garantit l'absence d'impact résiduel de la pollution des sols sur la santé humaine en réalisant une évaluation quantitative des risques sanitaires pour les futurs usagers du site ; - préciser si l'ensemble des terres polluées seront excavées ; - présenter les mesures de dépollution des sols et des eaux qui seront retenues ; - joindre au dossier l'analyse des risques résiduels effectuée ainsi que le plan de gestion ; - prévoir la réalisation de mesures de suivi post-travaux, notamment pour s'assurer de l'absence de pollution résiduelle de la nappe d'eau souterraine, et définir des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'analyse de la situation d'exposition projetée au bruit des logements mono-orientés côté rue ; - de démontrer, pour ces logements, que les mesures de réduction du bruit envisagées permettront de garantir aux habitants un environnement sonore sain fenêtres ouvertes ou dans les espaces extérieurs et, à défaut, définir des mesures complémentaires d'évitement et de réduction des impacts sanitaires du bruit.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse des incidences du projet en termes d'exposition de futures populations aux pollutions de l'air liées notamment au trafic routier, et de définir des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de présenter au sein de l'étude d'impact les éléments permettant de démontrer la conformité du projet au plan de prévention des risques d'inondation, notamment s'agissant de la localisation des sous-sols et des typologies des clôtures.....14