Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré
sur le projet de construction de l'ensemble immobilier mixte « îlot Rimet » à Villiers-sur-Marne (94)

N° APJIF-2024-073
du 09/10/2024

Le terrain avant projet - Source : étude d'impact p. 69

Vue après projet - Source étude d'impact p. 679, étude qualité de l'air (annexe 7)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte nommé « îlot Rimet », porté par la société Eiffage Immobilier et situé au 20 avenue Auguste Rodin à Villiers-sur-Marne dans le Val-de-Marne. L'avis porte également sur son étude d'impact datée de juillet 2024 et est émis dans le cadre d'une procédure de demande de permis de construire.

Le projet, situé dans un quartier à dominante résidentielle, sur une emprise de près d'un hectare, prévoit la suppression d'un stade (le stade Rimet) en vue de la construction d'un ensemble immobilier mixte d'une surface de plancher de près de 16 000 m² et comprenant 223 logements, repartis sur quatre immeubles en R + 3 + attique (bâtiments A, B, C et D), d'une hauteur de quinze mètres au faîtage. Au rez-de-chaussée des bâtiments C et D (donnant sur l'avenue) sont prévus des commerces, une micro-crèche et un cabinet médical. Des parkings seront aménagés sur deux niveaux de sous-sol, pour un total d'environ 240 places de stationnement automobile. Les constructions seront accompagnées d'aménagements divers : des espaces verts totalisant 4 180 m² (avec la plantation de 139 arbres), une contre-allée sur l'avenue Rodin qui assurera l'accès des véhicules vers les commerces et équipements, un parvis, des cheminements piétons, un système de gestion in situ des eaux de pluie et des toitures végétalisées.

Le projet a fait l'objet de la décision du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2023-009 du 20 mars 2024 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe d'Île-de-France, autorité environnementale compétente pour ce projet, concernent :

- la santé et le cadre de vie ;
- les mobilités ;
- la consommation énergétique ;
- les nuisances de la phase chantier.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- réaliser une estimation des usages constatés et potentiels du stade Rimet (provenance des usagers, types de sports pratiqués, nombre d'usagers annuels, etc.) et démontrer l'absence de perte en capacité ou en qualité d'accueil du report envisagé de ces usages ;
- définir des mesures permettant d'éviter et de réduire l'exposition des futurs habitants et usagers du site, notamment ceux de la crèche, au bruit et à une mauvaise qualité de l'air, au regard des valeurs de référence définies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), pour garantir l'absence d'incidences négatives sur leur santé ;
- examiner les potentiels en énergie renouvelable du projet pendant la période provisoire avant le raccordement à un nouveau réseau de chaleur urbain ;
- identifier des actions permettant d'éviter ou de limiter les effets cumulés avec l'autre projet majeur dans le quartier, qui est l'extension de l'école Jeanne et Maurice Dudragne, dont les travaux sont également prévus en 2026 ;
- préciser les engagements du maître d'ouvrage concernant la phase chantier, contextualiser la charte de chantier à faibles nuisances et prévoir un dispositif permettant de recevoir, le cas échéant, les plaintes des riverains, d'assurer leur traçabilité et de les traiter.

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 précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage l'obligation de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis....3
Sommaire....4
Préambule....5
Sigles utilisés....6
Avis détaillé....7
1. Présentation du projet....7
1.1. Contexte et présentation du projet....7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet....8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale....9
2. L'évaluation environnementale....9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale....9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants....9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives....10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement....11
3.1. La santé et le cadre de vie....11
3.2. Les mobilités....14
3.3. Les énergies....15
3.5. Les nuisances de la phase chantier....16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale....17
ANNEXE....18
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte....19

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[1] 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[2] 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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la commune de Villiers-sur-Marne pour rendre un avis sur le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte « îlot Rimet », porté par Eiffage Immobilier, situé au 20 avenue Auguste Rodin à Villiers-sur-Marne (94) et sur son étude d'impact datée de juillet 2024.

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-2024-009 du 20 mars 2024.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 9 août 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 préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés. L'agence régionale de santé d'Île-de-France a apporté sa contribution le 11 septembre 2024.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 9 octobre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte « îlot Rimet » au 20 avenue Auguste Rodin à Villiers-sur-Marne (94).

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

---

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).

2 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)

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 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

BEGES	Bilan des émissions de gaz à effet de serre
BRS	Bail réel solidaire
EI	Étude d'impact
EnR	Énergie renouvelable
EPT	Établissement public territorial
Lden	Niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h) (+10 dB(A)) pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes
Ln	Niveau de bruit moyen pondéré pendant la nuit (de 22 h à 6 h)
NO_2	Dioxydes d'azote
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la Santé
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PM_{10}	Particules fines de diamètre inférieur à 10 micromètres
$PM_{2,5}$	Particules fines de diamètre inférieur à 2,5 micromètres
RCU	Réseau de chaleur urbain
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
VL	Véhicule léger

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Cet avis porte sur la construction d'un ensemble immobilier mixte appelé « l'îlot Rimet » au 20 avenue Auguste Rodin à Villiers-sur-Marne dans le département du Val-de-Marne[3] et sur son étude d'impact (EI), dans le cadre d'une demande de permis de construire.

Le projet, porté par Eiffage Immobilier, se situe au nord-est de Villiers-sur-Marne, dans un quartier à dominante résidentielle limitrophe de Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), sur une parcelle d'environ un hectare (ha)[4]. Le terrain est bordé au nord-est par l'avenue Auguste Rodin, elle-même bordée de l'autre côté par des habitations individuelles ; au nord-ouest par des résidences étudiantes ; au sud-est par des immeubles de logements ; et au sud-ouest par le collège Les Prunais, situé de l'autre côté du chemin des Prunais.

Figure 1: Site du projet - Source EI p. 11

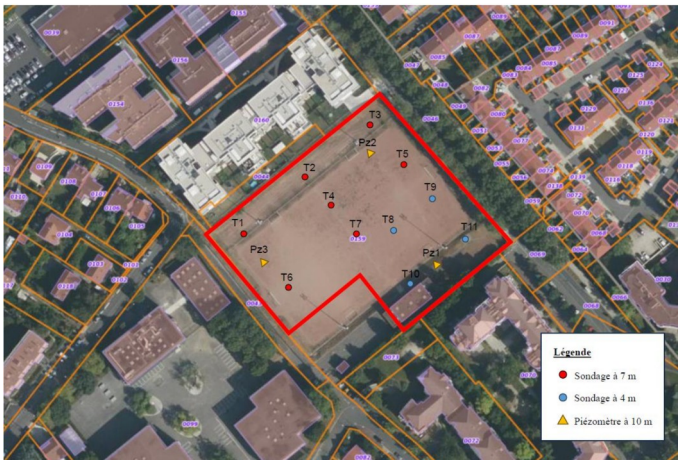

Figure 2: Emprise du projet - Source EI p. 101

Le site est occupé depuis les années 1980 par un terrain de sport et des vestiaires : le stade Jules Rimet. Cet équipement sera démoli dans le cadre du projet et non remplacé.

La programmation prévue est la suivante :

- 223 logements en accession et en bail réel solidaire (BRS), repartis dans quatre bâtiments (A – 66 logements ; B – 71 logements ; C – 30 logements ; et D – 56 logements) de R+3+attique, représentant une surface de plancher (SDP) totale, locaux et équipements compris, de 15 993 m² [5];

3 30 669 habitants (Insee, 2021) ; Villiers-sur-Marne est une des 13 communes de l'établissement public territorial (EPT) Paris Est Marne et Bois.

4 Parcelle cadastrale n° 159 ; superficie de 9 763 m².

5 Pour les logements en accession, une certification NF Habitat HQE niveau « Excellent » est prévue, et pour les logements BRS, une

- des commerces, une micro-crèche et un cabinet médical, situés au rez-de-chaussée des bâtiments C et D (donnant sur l'avenue), pour une SDP d'environ 860 m² ;
- un parking souterrain mutualisé pour les bâtiments A, B et C sur deux niveaux de sous-sol, comprenant 183 places¨véhicule léger (VL) ;
- un parking souterrain pour le bâtiment D, sur un niveau de sous-sol, comprenant 58 places VL ;
- huit places de stationnement public VL au rez-de-chaussée ;
- des locaux vélo (avec environ 425 places), situés aux R-1 et rez-de-chaussée et à l'extérieur avec des abris vélo pour les places à l'extérieur.

Figure 3: Plan masse du projet / source : p. 12, étude d'impact avec annotation avenue MRAe

Le maître d'ouvrage prévoit en outre les aménagements suivants : des espaces verts sur 4 180 m² (dont 2 100 m² en pleine terre), des toitures végétalisées, la plantation de 139 arbres, une contre-allée entre les immeubles et l'avenue Rodin, des cheminements piétons à l'intérieur de l'îlot et un système de gestion in situ des eaux pluviales[6].

Le démarrage des travaux est prévu pour le premier trimestre de 2026 et la livraison du projet pour le premier trimestre de 2028. Les travaux dureront 25 mois (pp. 162 et 171, EI).

Le présent avis de l'Autorité environnementale fait suite à la décision du préfet de la région Île-de-France n°DRIEAT-SCDD-2023-009 du 20 mars 2024 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Aux termes de cette décision, les objectifs poursuivis par cette dernière concernent notamment :

- l'analyse des nuisances sonores et de la qualité de l'air sur les futurs usagers du site (notamment les enfants) ;
- l'analyse des mobilités sur le secteur (routières et douces) ;
- les impacts et l'adaptation du projet face au changement climatique ;
- la gestion des impacts liés aux travaux.

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

Le projet - dans sa phase amont - a fait l'objet de quatre réunions publiques associant l'aménageur, les habitants de Villiers-sur-Marne et de Noisy-le-Grand, notamment ceux résidant dans le quartier, ainsi que la communauté éducative pour le projet de nouvelle école primaire Jeanne et Maurice Dudragne à proximité du site (EI p. 159). Les réunions se sont tenues entre décembre 2023 et février 2024.

L'Autorité environnementale note l'absence d'une restitution de ces échanges, ce qui aurait été utile dans la mesure où les principaux enjeux du projet identifiés par le public auraient pu être exposés dans l'étude d'im-

certification NF Habitat HQE niveau « Très performant », p. 167, EI.

6 Le projet, qui est soumis à déclaration au titre de la « loi sur l'eau », prévoit l'aménagement de noues, de nombreux espaces végétalisés, de tranchées drainantes, de puits d'infiltration, ainsi qu'un raccordement au réseau d'eaux pluviales.

pact, ainsi que les suites données aux observations formulées.

(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre à l'étude d'impact une restitution de la concertation conduite avec le public et la communauté éducative, détaillant les principaux enjeux identifiés et les suites données aux observations formulées.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la santé et le cadre de vie ;
- les mobilités ;
- les énergies ;
- les nuisances de la phase chantier (le risque d'amiante et les effets cumulés avec d'autres projets dans le quartier).

2. L'évaluation environnementale

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

Le contenu de l'étude d'impact répond aux attendus des articles L. 122-3 et R. 122-5 du code de l'environnement. Les éléments présentés permettent une bonne compréhension du projet, le résumé non-technique est relativement clair et synthétique. La présentation de l'état initial de l'environnemental est correctement structurée et les principaux impacts du projet sont présentés avec des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées, à la fois pour les impacts temporaires de la phase chantier (chapitre 6) et les impacts permanents lors de la phase exploitation (chapitre 7). Le maître d'ouvrage a également fourni de nombreuses annexes permettant une meilleure appréciation des risques et des incidences dans des domaines spécifiques (cf. par exemple, la note acoustique, l'étude trafic, le diagnostic faune-flore-habitats, le bilan des émissions de gaz à effet de serre et le diagnostic de la pollution des sols dans le « diagnostic environnemental »).

En revanche, l'Autorité environnementale observe que sur un certain nombre d'enjeux – notamment ceux liés à la santé (pollutions sonore et atmosphériques ; accès du public aux équipements sportifs) – l'étude d'impact, annexes comprises, s'avère beaucoup trop schématique. De plus, certains sujets critiques tels que les incidences de l'implantation d'une crèche sur l'avenue Auguste Rodin (supportant un trafic de 13 330 véhicules/jour) et du chantier de reconstruction de l'école primaire, prévu en 2026 à 200 mètres du site, ne sont pas traités.

L'étude d'impact a tendance à minimiser les risques pour les nouveaux habitants et usagers, elle ne propose pas-de mesures d'évitement des incidences et n'envisage que des mesures de réduction minimales, notamment pour l'exposition au bruit.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact présente les documents de planification suivants, qui s'appliquent au projet (cf. « 2.5.2 – Documents de planification » et pp. 28-29 pour le Sdage et le Sage) :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la métropole du Grand Paris ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) ;

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, 2022-2027 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Marne Confluence ;
- le schéma régional climat-air-énergie (SRCAE) d'Île-de-France
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de l'EPT Paris Est Marne et Bois.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Villiers-sur-Marne est également cité mais ce document, qui date de 2013, a été remplacé par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne et Bois, approuvé en décembre 2023.

Pour tous ces documents, l'enjeu de compatibilité est considéré comme « faible » (p. 79, EI) sans véritable démonstration[7]. Sont seulement présentés les objectifs globaux de chacun.

Le projet est conforme aux règles applicables au titre du PLUi relatives à la zone Uc (logements collectifs), s'agissant notamment de la hauteur maximale des constructions (jusqu'à 15 m), l'emprise des constructions (maximum 50%) et la proportion et le type des espaces verts (30 % du terrain global, dont la moitié devant être en pleine terre)[8].

En revanche, le manque de cohérence entre le projet et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « TVB – risques – modes doux » du PLUi sera abordé dans la suite du présent avis (paragraphe 3).

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en démontrant la conformité du projet avec le PLUi de l'EPT Paris Est Marne et Bois.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'Autorité environnementale rappelle que la présentation des solutions de substitution raisonnables étudiées n'est pas une faculté offerte au maître d'ouvrage, mais une exigence de la réglementation au regard d'objectifs de protection de l'environnement.

Un chapitre de l'étude d'impact est dédié aux solutions de substitution raisonnables étudiées (EI p. 177). Cependant, à l'exception des choix énergétiques (voir 3.3 ci-après), le maître d'ouvrage se limite à présenter deux versions successives et très légèrement différentes du même projet (versions de « juin 2023 » et « juillet 2024 »). Les contours des bâtiments et la SDP dans ces deux variantes sont presque identiques, les évolutions étant à la marge : diminution du nombre de places de stationnement (29 de moins), suppression des « roof-tops »[9] communs et limitation des « roof-tops » privatifs en faveur d'une végétalisation des toitures, agrandissement du jardin potager, etc.

Il est rappelé que les différentes variantes envisagées au cours de l'évolution chronologique d'un projet, à partir de l'enveloppe urbaine maximale permis par le PLUi, ne constitue pas des solutions de substitution raisonnables au sens de ce qui est exigé dans le cadre de l'évaluation environnementale.

7 A titre d'exemple, à la page 85 de l'étude d'impact, le porteur du projet présente les quatre grands objectifs du plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) du Val-de-Marne, dont la réduction du bruit issu du réseau routier départemental et la préservation des zones calmes du département, sans démontrer la conformité du projet avec ceux-ci.

8 Cf. section 5.4 du règlement du PLUi de Paris Est Marne et Bois.

9 Espaces aménagés en toiture

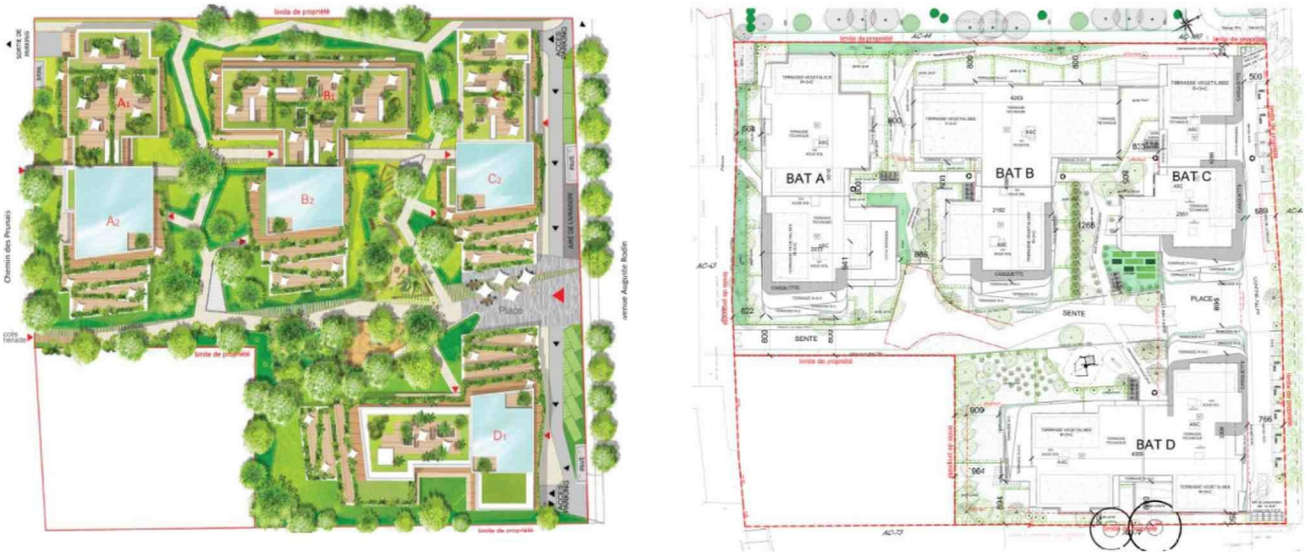

Figure 4: "Variantes" présentées : à gauche : Plan masse – Juillet 2023 (EI p. 177) et à droite : Plan masse juin 2024 (EI p. 178)

Pour l'Autorité environnementale, l'analyse des solutions alternatives n'est pas à la hauteur des enjeux identifiés pour l'opération, le maître d'ouvrage reconnaissant lui-même que : « *L'opération engendra, de par sa nature et (…) la densification du site, des besoins accrus en ressources naturelles et en énergie, mais également une production supplémentaire de déchets, d'eaux usées, de gaz à effet de serre, etc. Une augmentation des déplacements des personnes dans les environs du site est également à prévoir.* » (« Évolution en cas de mise en œuvre du projet », p. 183, EI.)

L'Autorité environnementale attend donc un examen de solutions de substitution et une comparaison de leurs incidences portant notamment sur :

- la recherche d'autres sites ne conduisant pas à la destruction d'un équipement sportif existant ;
- diverses options pour le nombre de logements construits (limitation des incidences du projet pour le quartier) ;
- différents emplacements et orientations des immeubles et de la crèche, au regard de l'environnement sonore dégradé.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :
- présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue, avec leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires ;
- inclure notamment dans cette analyse la question du maintien des équipements sportifs locaux, le nombre de logements et l'exposition au bruit des logements et de la crèche sur l'avenue Rodin.

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

3.1. La santé et le cadre de vie

■ L'accès du public aux équipements sportifs

L'accès aux espaces verts et aux équipements sportifs constitue un enjeu majeur de santé publique en France, souvent minoré par les collectivités et d'autres acteurs dans leurs politiques et projets urbains. Le fait de mettre à disposition de la population de tels espaces réduit le phénomène de sédentarité et d'inactivité phy-

sique, source importante de maladies, et accroît le risque de décès prématuré[10].
Le site choisi pour le projet est un terrain de sport. À plusieurs reprises dans l'étude d'impact, le maître d'ouvrage justifie la disparition de ce terrain en expliquant que l'équipement est « obsolète » sans évoquer l'option de sa réhabilitation et que les habitants du secteur ont la possibilité d'utiliser le complexe sportif Octave Lapize situé plus au sud[11]. Celui-ci est composé effectivement de plusieurs équipements (terrains de sport, piscine, gymnase, boulodrome, courts de tennis) et situé[12] à cinq minutes à pied du stade Rimet. Il est toutefois possible que ce complexe soit déjà fortement sollicité par le public et les établissements scolaires de la commune, la suppression du stade Rimet et l'absence de toute option de relocalisation devant faire l'objet d'une justification au regard des capacités d'accueil des espaces sportifs du secteur et des fréquentations constatées et attendues. En outre, le report d'usages risque également de se réaliser vers les nombreux équipements sportifs situés non loin du site du projet, au nord-est, le long de l'A4, qui sont de ce fit encore plus exposés aux pollutions générées par le trafic routier.

(4) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une estimation des usages constatés et potentiels du stade Rimet (provenance des usagers, types de sports pratiqués, nombre d'usagers annuels, etc.) et démontrer d'une part l'absence de perte en capacité ou en qualité d'accueil du report envisagé de ces usages, et d'autre part l'absence d'incidences sanitaires liées à un report éventuel vers les équipements sportifs situés le long de l'autoroute A4.

Les pollutions sonore et atmosphérique

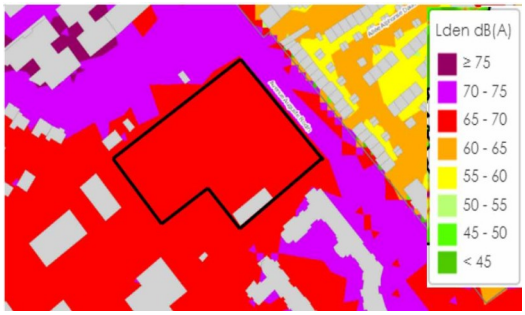

Figure 6: Extrait des cartes stratégiques du bruit pour le quartier et le site du projet / source : Bruitparif, 2022

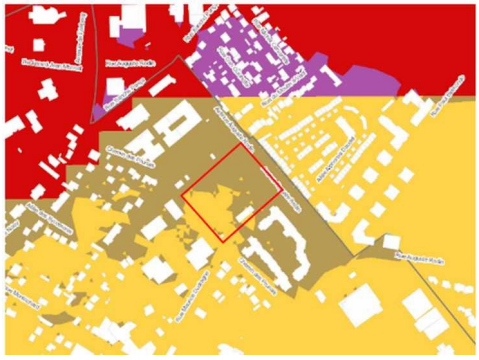

Figure 7: Carte "air/bruit" / source : Airparif et Bruitparif, 2022

Selon la cartographie air-bruit (figure 7), publiée par Airparif et Bruitparif, l'environnement sonore du site du projet est déjà « altéré » (zone marron) à « très dégradé » (zone beige) et la qualité de l'air « alterée » sur l'ensemble du site[13]. Cela s'explique en partie par la proximité de l'A4 (classée en catégorie 1 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre), de l'avenue Rodin (catégorie 4) et la rue de Noisy et le boulevard de Friedberg/RD 231 (tous les deux catégorie 5)[14].

L'étude d'impact mentionne que selon l'indice Atmo[15], la qualité de l'air dans le quartier était « dégradée » ou

10 Une activité physique insuffisante se traduit par un risque de décès prématuré accru de 20 % à 30 % par rapport à des individus respectant les recommandations de l'OMS dans ce domaine. Cf. aussi la lettre d'information n°12 de la MRAe d'Île-de-France, juillet 2024, « A l'occasion des Jeux olympiques et paralympiques, rappelons le concept d'urbanisme favorable à la santé et à l'activité physique ».

11 L'entrée du complexe se trouve à 200 m du site du projet.

12 Selon Google Maps.

13 Cf. https://carto.airparif.bruitparif.fr/

14 p. 781, annexe 9.

15 *« L'indice Atmo est un indicateur journalier qualificatif de la qualité de l'air. C'est un outil de communication qui permet de fournir*

« mauvaise » pendant près de trois mois dans l'année 2022[16].

Dans sa phase exploitation, le projet lui-même risque d'aggraver cette situation à cause des émissions de bruit et de polluants liées aux déplacements motorisés des nouveaux habitants et usagers.

S'agissant du bruit, selon les cartes stratégiques (figure 6), le site est exposé à un niveau « jour-soir-nuit » (Lden) compris entre 65 et 70 dB(A) et à un niveau la nuit (Ln) entre 55 et 60 dB(A) avec – pour la zone la plus proche de l'avenue Rodin – des dépassements la nuit des 60 dB(A)[17]. Les mesures in situ fournies par le maître d'ouvrage - réalisées sur une période de 24 h en mai 2024 en bord de l'avenue - étaient similaires aux fourchettes de Bruitparif (Lden 66 dB(A) et Ln 62 dB(A) (p.131, EI).

En extérieur ou à l'intérieur des logements fenêtres ouvertes, le niveau d'exposition sera largement supérieur aux valeurs définies par l'OMS pour déterminer le caractère néfaste sur la santé du bruit routier : Lden 53 dB(A) et Ln 45 dB(A).

Les mesures de réduction des nuisances sonores proposées dans le cadre du projet sont les suivantes (EI p. 256) :

- un isolement renforcé des façades côté avenue, permettant une réduction à 35 dB à l'intérieur des logements et donc, selon le porteur du projet, le respect de la réglementation[18] ;
- la réalisation de 53 % de logements bi-orientés et de 40 % de logements traversants : par exemple, les plans d'étages, communiqués dans le cadre du dépôt du permis de construire, indiquent que sur les 38 appartements des bâtiments C et D qui donneront directement sur l'avenue, 16 seront traversants (42 %) et 22 non-traversants (58 %) ;
- une localisation des chambres de préférence côté cœur d'îlot.

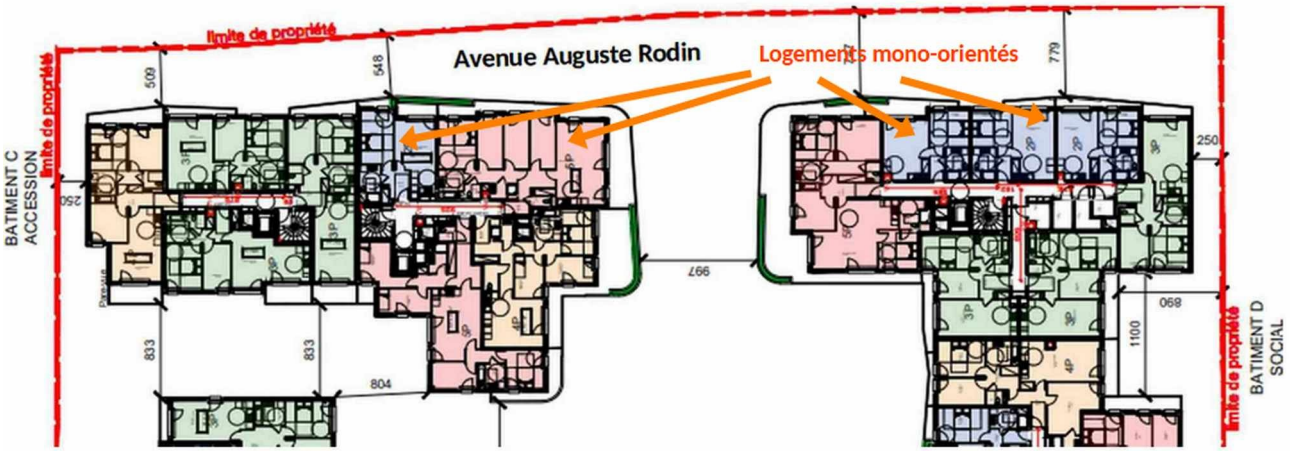

Figure 5: Exemples de logements mono-orientés sur l'avenue au niveau R+2
Source : plan de niveau du dossier de permis de construire avec annotations MRAe

L'Autorité environnementale considère que le traitement de cet enjeu est insuffisant. En effet :

- la note acoustique n'analyse pas le scénario « avec projet », en tenant compte des niveaux sonores plus élevés du fait de la hausse de trafic attendue sur l'avenue Rodin et indiquée dans l'étude de trafic ;

une information synthétique sous une forme simple (couleur, qualificatif) sur le niveau de la pollution de l'air ambiant, en agrégeant des données de concentrations, de plusieurs polluants atmosphériques. » Source : https://www.airparif.fr/indice-atmo

16 p. 105, EI. « Dégradée » pendant 61 jours ; « mauvaise » pendant 26 jours.

17 Chiffres de 2022.

18 Le niveau de bruit maximal à l'intérieur est de 35 dB(A) sur la période diurne et de 30 dB(A) sur la période nocturne. Cf. l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996.

- la moitié environ des logements du programme ne seront ni bi-orientés, ni traversants ;
- pour les logements qui seront les plus exposés au bruit – c'est-à-dire ceux des bâtiments C et D donnant directement sur l'avenue – la majorité auront leurs chambres côté avenue (sans autre choix de position possible) ;
- la possibilité de limiter l'exposition au bruit de la crèche, par exemple en la localisant dans un site plus éloigné de l'avenue et non au rez-de-chaussée des bâtiments C ou D, n'a pas été explorée.

Quant à la pollution atmosphérique, les mesures d'Airparif pour le site indiquent des concentrations moyennes annuelles de NO_2, de PM_{10} et de $PM_{2.5}$ qui dépassent les valeurs de référence de l'OMS[19]. Le choix de laisser un espace libre entre les bâtiments C et D devrait contribuer à disperser dans une certaine mesure l'air pollué. Cependant, comme pour le bruit, la problématique de l'exposition à cette pollution des nouveaux habitants et usagers, notamment sensibles (les usagers de la crèche) n'a pas été traitée dans le dossier.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale attire l'attention du maître d'ouvrage et de la commune en tant qu'autorité décisionnaire pour ce projet, sur la nécessité de respecter l'orientation de l'OAP thématique « Trames écologiques, risques et modes doux » du PLUi prévoyant d'implanter « *de nouveaux équipements sensibles, c'est-à-dire des bâtiments publics ou privés abritant une population sensible, ou hébergeant des populations vulnérables physiquement…de manière à réduire l'exposition des personnes par rapport aux émissions de polluants atmosphériques* »[20].

(5) L'Autorité environnementale recommande de :
- reconsidérer le positionnement de la crèche prévue au rez-de-chaussée d'un des bâtiments donnant sur l'avenue Auguste Rodin afin d'éviter ou de réduire l'exposition de ses usagers aux pollutions atmosphérique et sonore émanant de cet axe ;
- renforcer les mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des populations aux pollutions sonores, en généralisant par exemple les logements bi-orientés ou traversants ;
- compléter l'étude d'impact par une estimation de l'environnement sonore « après projet », permettant de prendre en compte la hausse de trafic attendue sur l'avenue Auguste Rodin ;
- démontrer que les mesures prévues seront suffisantes au regard de ces nouvelles estimations et par référence aux valeurs recommandées par l'OMS.

(6) L'Autorité environnementale recommande à la commune de veiller au respect par le maître d'ouvrage de l'OAP thématique « Trames écologiques, risques et modes doux » en tant qu'elle prévoit une implantation des nouveaux équipements accueillant un public sensible compatible avec l'objectif d'une exposition réduite aux polluants atmosphériques.

3.2. Les mobilités

Avec ses 223 logements, soit environ 460 habitants supplémentaires (p. 251, EI), ainsi que ses commerces et équipements nouveaux, le projet va augmenter les besoins en termes de déplacements à l'échelle du quartier.

Le site du projet est desservi par la ligne de bus 310 (arrêt à 100 m du site) et indirectement par les lignes 206, 207 et 306 dont les arrêts sont situés à 350 m du site (EI p. 127). Comme en fait état l'étude d'impact, le réseau cyclable de la commune est peu développé : elle constate un manque de « *continuité entre les différentes polarités* » (p. 128, EI). Par exemple, il n'y a pas d'aménagement cyclable sur l'ensemble de l'avenue Auguste Rodin.

19 Chiffres de 2023. 20 µg/m³ pour le NO_2 (valeur OMS : 10), 16 pour le PM_{10} (OMS : 15) et 9 pour le $PM_{2.5}$ (OMS : 5).

20 Section 3.1.c du PLUi, OAP thématique « trames écologiques, risques et modes doux, p. 17.

L'étude de trafic (cf. annexe 8) estime que le projet, qui prévoit la construction d'environ 240 places de stationnement VL[21], engendrera une hausse de 788 véhicules par jour sur les voies avoisinantes (p. 252, EI ; 394 émissions et 394 réceptions).

L'Autorité environnementale souligne que le projet prévoie 425 places de stationnement vélo (EI p. 187 et figure 8 ci-contre), pour environ 240 places de stationnement pour VL[22].

Figure 6: Un des trois locaux vélos fermés en rez-de-chaussée (six abris dotés d'arceaux sont en outre prévus en extérieur) - Source Plan du RDC (dossier de permis de construire) avec annotation MRAe

Il serait toutefois utile que l'étude d'impact précise le nombre de places vélos situées en rez-de-chaussée et sous-sol, ainsi que les conditions d'accès aux places en sous-sol et le niveau de sécurisation de ce stationnement.

Le projet ne propose pas d'aménagement cyclable sur la nouvelle contre-allée devant les immeubles, alors qu'une telle obligation est prévue par l'article L. 228-2 du code de l'environnement. L'étude d'impact ne présente pas non plus d'analyse du potentiel de développement des modes actifs et des conditions de circulation par ces modes permettant de relier le quartier aux principales centralités.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :
- préciser le nombre de places vélos situées en rez-de-chaussée et en sous-sol, les modalités d'accès à ces dernières et leur niveau de sécurisation ;
- prévoir un aménagement cyclable sur la nouvelle contre-allée, conformément à l'obligation fixée par l'article L. 228-2 du code de l'environnement ;
présenter une analyse du potentiel de développement des modes actifs au regard notamment des conditions de déplacement vers les principales destinations.

3.3. Les énergies

L'étude du potentiel en énergies renouvelables (annexe 11) a été correctement menée et comprend un examen assez détaillé de différents scénarios d'approvisionnement énergétique. Le choix retenu s'est porté sur le raccordement à un futur réseau de chaleur urbain (RCU), renouvelable à 75 %[23], à l'échelle de trois communes à partir de 2027 ou 2028.

Le porteur du projet indique qu'en attendant la réalisation de ce nouveau réseau de chaleur, les bâtiments seront chauffés et approvisionnés grâce à deux chaufferies au gaz.

3.4.

21 p. 11, EI ; ce nombre semble être conforme aux au PLUi : section 5.4 du Règlement stipule, pour une zone Uc, 1,2 places par logement ou 1 par logement en cas d'une aide de l'État.

22 p. 11, EI ; ce nombre semble être conforme au PLUi : section 5.4 du Règlement stipule, pour une zone Uc, 1,2 place par logement ou 1 par logement en cas d'aide de l'État.

23 Le réseau de chaleur est prévu pour 2027 ou 2028 desservant les communes de Villiers-sur-Marne, Bry-sur-Marne et Noisy-le-Grand. 75 % est le taux moyen annuel d'énergie renouvelable pour cette solution. Les deux solutions écartées sont les panneaux photovoltaïques en toiture et l'aérothermie. Cf. pp. 142 et 179, EI.

3.5. Les nuisances de la phase chantier

■ Le risque d'amiante

Figure 7: Plan du quartier avec le collège Les Prunais et l'école Jeanne et Maurice Dudragne indiqués au sud-ouest du site "îlot Rimet" / source : OpenStreetMap

Le projet prévoit la démolition de vestiaires dont la construction date des années 1980. Ce bâtiment est susceptible de contenir de l'amiante. Or, ni l'étude d'impact, ni le diagnostic de pollution des sols (annexe 6), n'aborde la question de sa détection et, le cas échéant, de sa gestion. L'enjeu sanitaire n'est pas négligeable au regard de la période de construction du bâtiment et de la présence d'un groupe scolaire localisé en face du projet.

Le maître d'ouvrage a l'obligation de respecter les textes en vigueur en la matière, notamment les articles R. 1334-14 et suivant du code de la santé publique. Ainsi, toute intervention sur des matériaux amiantés doit être préalablement déclarée à l'Inspection de travail et faire l'objet d'un plan de retrait communiqué à l'administration compétente.

(8) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par la réalisation d'un diagnostic amiante pour les vestiaires du stade et, le cas échéant, mettre en place un plan de retrait adapté, qui protège à la fois les riverains et élèves du groupe scolaire, et les travailleurs sur le chantier.

■ Les pollutions et nuisances du chantier pour les riverains et les milieux

Les travaux vont générer des niveaux de bruit élevés. Ceux-ci sont peu appréhendés dans le dossier. Cependant, compte tenu de la présence de nombreuses habitations autour de cet équipement sportif, les nuisances liées à la circulation des engins, aux terrassements et aux différentes phases des chantiers de construction doivent être évaluées et prises en compte dans le cadre de l'étude d'impact. Le maître d'ouvrage présente (p. 913) la « charte de chantier à faibles nuisances ». Ce document stéréotypé et sans pagination présente un article 11 matérialisant l'engagement du signataire. Il est, dans la version transmise à l'Autorité environnementale, vide de tout engagement et aucunement contextualisé. Pour l'Autorité environnementale, les incidences sur l'environnement et la santé de cette phase impactante pour les riverains et susceptibles de présenter des risques pour les milieux n'ont pas été sérieusement évaluées.

(9) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer rigoureusement les incidences sur l'environnement et la santé de la phase travaux, de préciser les engagements du maître d'ouvrage à prendre les mesures nécessaires pour les réduire et de prévoir un dispositif permettant de recevoir, le cas échéant, les plaintes des riverains, d'assurer leur traçabilité et de les traiter.

(10) L'Autorité environnementale recommande au maire d'assortir les autorisations sollicitées par le maître d'ouvrage des conditions permettant de garantir l'absence ou une réduction significative des nuisances générées par le chantier et de prévoir les mesures d'information adaptées auprès des populations.

■ Les effets cumulés

Les travaux du projet se chevaucheront en 2026 avec ceux de l'extension de l'école primaire Jeanne et Maurice Dudragne. Cet établissement se trouve à 200 m au sud-ouest du site du projet, le collège Les Prunais étant

positionné entre les deux (cf. figure 8).

Ces deux chantiers situés à proximité immédiate du collège seront donc concomitants en 2026. L'étude d'impact n'aborde pas la question de leurs nuisances cumulées qui pourraient affecter les collégiens, le personnel du collège et les riverains (poussières, bruit, circulations des engins de chantier, etc.). Aucune mesure d'évitement, ni de réduction n'a été proposée pour prévenir ou limiter ces nuisances, telle qu'un phasage différencié des travaux permettant d'éviter un cumul des nuisances.

(11) L'Autorité environnementale recommande de définir des mesures d'évitement et/ou de réduction appropriées permettant de prévenir ou de limiter les effets cumulés des deux chantiers prévus concomitamment en 2026 dans le quartier, notamment compte tenu de la proximité du collège Les Prunais.

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 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 09/10/2024

Siégeaient :

Isabelle AMAGLIO-TERRISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Izabel DIAZ, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, *président*,

ANNEXE

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

(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre à l'étude d'impact une restitution de la concertation conduite avec le public et la communauté éducative, détaillant les principaux enjeux identifiés et les suites données aux observations formulées.....9

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en démontrant la conformité du projet avec le PLUi de l'EPT Paris Est Marne et Bois.....10

(3) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue, avec leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires ; - inclure notamment dans cette analyse la question du maintien des équipements sportifs locaux, le nombre de logements et l'exposition au bruit des logements et de la crèche sur l'avenue Rodin. 11

(4) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une estimation des usages constatés et potentiels du stade Rimet (provenance des usagers, types de sports pratiqués, nombre d'usagers annuels, etc.) et démontrer d'une part l'absence de perte en capacité ou en qualité d'accueil du report envisagé de ces usages, et d'autre part l'absence d'incidences sanitaires liées à un report éventuel vers les équipements sportifs situés le long de l'autoroute A4.....12

(5) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer le positionnement de la crèche prévue au rez-de-chaussée d'un des bâtiments donnant sur l'avenue Auguste Rodin afin d'éviter ou de réduire l'exposition de ses usagers aux pollutions atmosphérique et sonore émanant de cet axe ; - renforcer les mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des populations aux pollutions sonores, en généralisant par exemple les logements bi-orientés ou traversants ; - compléter l'étude d'impact par une estimation de l'environnement sonore « après projet », permettant de prendre en compte la hausse de trafic attendue sur l'avenue Auguste Rodin ; - démontrer que les mesures prévues seront suffisantes au regard de ces nouvelles estimations et par référence aux valeurs recommandées par l'OMS.....14

(6) L'Autorité environnementale recommande à la commune de veiller au respect par le maître d'ouvrage de l'OAP thématique « Trames écologiques, risques et modes doux » en tant qu'elle prévoit une implantation des nouveaux équipements accueillant un public sensible compatible avec l'objectif d'une exposition réduite aux polluants atmosphériques.....14

(7) L'Autorité environnementale recommande de : - - préciser le nombre de places vélos situées en rez-de-chaussée et en sous-sol, les modalités d'accès à ces dernières et leur niveau de sécurisation ; - - prévoir un aménagement cyclable sur la nouvelle contre-allée, conformément à l'obligation fixée par l'article L. 228-2 du code de l'environnement ; - présenter une analyse du potentiel de développement des modes actifs au regard notamment des conditions de déplacement vers les principales destinations.....15

(8) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par la réa-

lisation d'un diagnostic amiante pour les vestiaires du stade et, le cas échéant, mettre en place un plan de retrait adapté, qui protège à la fois les riverains et élèves du groupe scolaire, et les travailleurs sur le chantier.....16

(9) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer rigoureusement les incidences sur l'environnement et la santé de la phase travaux, de préciser les engagements du maître d'ouvrage à prendre les mesures nécessaires pour les réduire et de prévoir un dispositif permettant de recevoir, le cas échéant, les plaintes des riverains, d'assurer leur traçabilité et de les traiter.....16

(10) L'Autorité environnementale recommande au maire d'assortir les autorisations sollicitées par le maître d'ouvrage des conditions permettant de garantir l'absence ou une réduction significative des nuisances générées par le chantier et de prévoir les mesures d'information adaptées auprès des populations.....16

(11) L'Autorité environnementale recommande de définir des mesures d'évitement et/ou de réduction appropriées permettant de prévenir ou de limiter les effets cumulés des deux chantiers prévus concomitamment en 2026 dans le quartier, notamment compte tenu de la proximité du collège Les Prunais.....17