



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de renouvellement urbain de la cité des Indes -  
Phase 2  
à Sartrouville (78)**

**N°MRAe APJIF-2024-062  
du 02/10/2024**



**Principaux secteurs du projet de renouvellement urbain de la cité des Indes**

**Au sud-est (en vert), secteur 1 de la phase 1 en cours de réalisation ; au nord-ouest, six sous-secteurs (2 à 7) de la phase 2, objet de la présente actualisation de l'étude d'impact**

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de renouvellement urbain de la cité des Indes à Sartrouville (78), porté par la Ville. Le présent avis, émis dans le cadre d'une demande de permis d'aménager, porte sur l'étude d'impact de juillet 2021 actualisée en janvier 2024 pour la phase 2 du projet.

Un premier avis sur ce projet a été émis le 16 décembre 2021 par l'Autorité environnementale, suivi d'un nouvel avis sur le projet de construction d'une cité scolaire dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, le 8 novembre 2023.

Le projet de renouvellement urbain de la cité des Indes prévoit la démolition de bâtiments résidentiels collectifs, représentant au total 675 logements locatifs sociaux, ainsi que celle d'équipements (collège, salle de sport, galerie commerciale). Il prévoit par ailleurs la construction de 966 logements (au lieu de 977 précédemment) pour une surface de plancher<sup>1</sup> (SDP) prévisionnelle globale de 65 536 m<sup>2</sup> à l'horizon 2030, soit une augmentation de 191 logements. Le projet intègre également la création de locaux commerciaux et de services, d'espaces paysagers et d'une nouvelle trame viaire, auxquels vient s'ajouter, dans le cadre du présent dossier, l'implantation d'un projet d'agriculture urbaine hors sol.

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

- la pollution des sols,
- les déplacements,
- le bruit et la qualité de l'air,
- la biodiversité, les milieux naturels et le paysage,
- la consommation énergétique et les îlots de chaleur urbains.

L'Autorité environnementale constate que l'étude d'impact n'a été actualisée principalement qu'en ce qui concerne le secteur du projet correspondant à la phase 2 (sous-secteurs de phases 2 à 7). Elle maintient la plupart des recommandations formulées dans son avis de novembre 2023.

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

---

<sup>1</sup> La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs) ni les parkings.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Historique du dossier et précédents avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>10</b>
2.1. Historique du projet.....	10
2.2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
<b>3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>19</b>
ANNEXE.....	20
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	21

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>2</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

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

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Sartrouville (78) pour rendre un avis sur le projet de renouvellement urbain de la cité des Indes et sur son étude d'impact actualisée en janvier 2024 pour la phase 2 du projet.

Le projet de renouvellement urbain de la cité des Indes 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).

La saisine de l'Autorité environnementale étant conforme au I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 2 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.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 2 octobre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de renouvellement urbain de la cité des Indes à Sartrouville (78).

Sur le rapport de Monica Isabel DIAZ et de Noël JOUTEUR, coordonnateur/trice, 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 favo-**

---

<sup>2</sup> 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).

nable, 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.

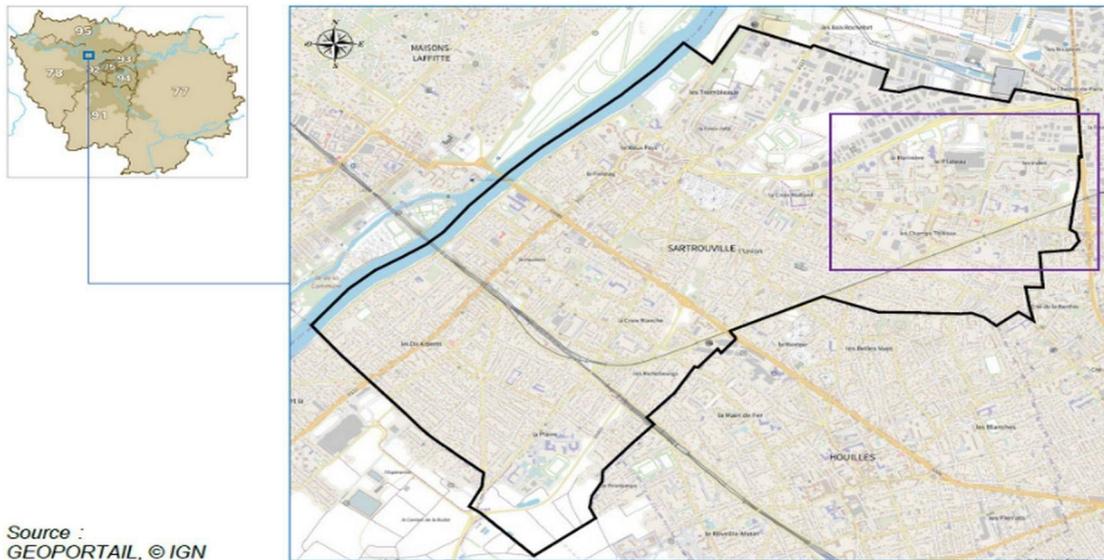
## Sigles utilisés

<b>Anru</b>	Agence nationale de la rénovation urbaine
<b>CAV</b>	Composés aromatiques volatils
<b>COHV</b>	Composés organiques halogénés volatils
<b>GES</b>	Gaz à effet de serre
<b>HAP</b>	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
<b>NPNRU</b>	Nouveau programme national de renouvellement urbain
<b>OMS</b>	Organisation mondiale de la santé
<b>QPV</b>	Quartier prioritaire au titre de la politique de la ville
<b>SDP</b>	Surface de plancher

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet

Le site du projet est localisé sur le territoire de la commune de Sartrouville, à une dizaine de kilomètres environ au nord-ouest de Paris, dans la partie nord-est du département des Yvelines (78).



Source :  
GEOPORTAIL, © IGN

Figure 1 : Localisation du projet de renouvellement urbain de la cité des Indes (Source : EI 2024, p. 16)

Ce projet s'inscrit dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)<sup>3</sup> lancé en 2014 et prévu pour s'achever en 2030. Il est localisé pour partie dans le quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV) du « Plateau » qui s'étend sur une superficie d'environ 54 hectares (ha) et compte 8 697 habitants. Au sein de ce quartier, la cité des Indes, d'une superficie d'environ 21,8 ha, comporte aujourd'hui 1 319 logements<sup>4</sup> et accueille 3 971 habitants.

L'opération d'aménagement de la cité des Indes prévoit notamment la démolition de 675 logements locatifs sociaux et de plusieurs équipements, dont :

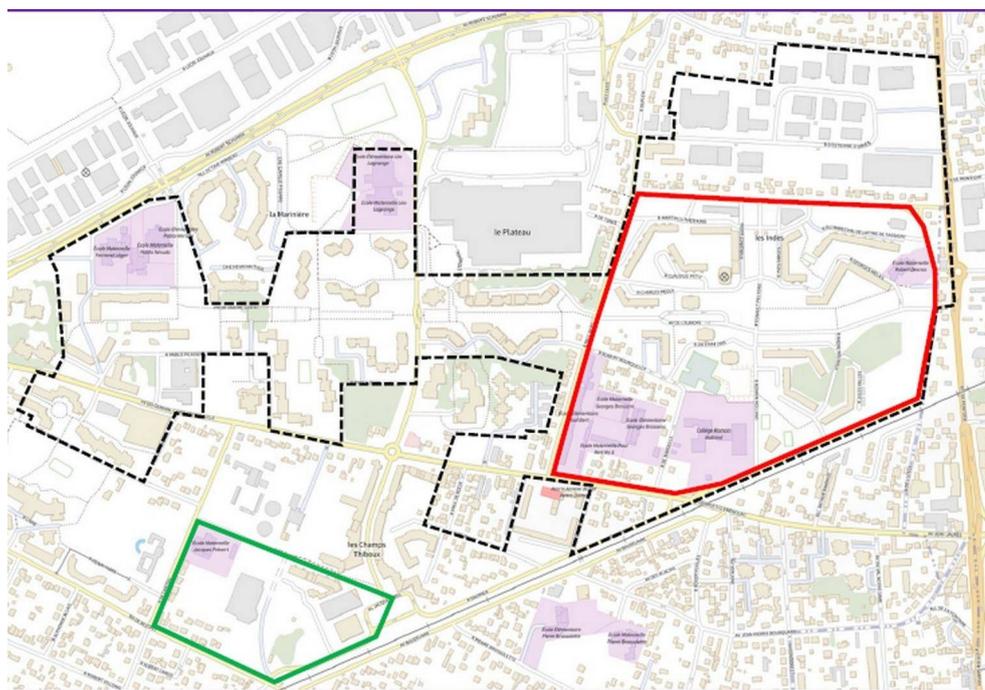
- un bâtiment de 95 logements (démoli en 2019) ;
- quatre tours comprenant 342 logements de hauteur R+12 et R+16<sup>5</sup> ;
- quatre barres de logements allant de R+3 à R+7 ;
- une galerie commerciale regroupant 4 commerces ;
- une infrastructure sportive (salle Marcel Cerdan) ;

<sup>3</sup> Le nouveau programme national de renouvellement urbain est issu de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine dite loi Lamy. Sur la période 2014-2030, le NPNRU a pour objectif de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants par des travaux de transformation du cadre de vie.

<sup>4</sup> Le programme national de rénovation urbaine (PNRU) mené de 2006 à 2014 a déjà permis la démolition de 376 logements (dont les 95 logements du bâtiment n° 4) sur un patrimoine global de 1 630 logements sociaux occasionnant alors une diminution d'environ - 23 % de ce parc.

<sup>5</sup> Dont deux, représentant 170 logements, sont en cours de démolition.

- trois constructions totalisant 15 boxes de stationnement automobile ;
- un collège et son gymnase (Romain Rolland) ;
- une école maternelle (Jacques Prévert) ;
- un atelier d'environ 3 000 m<sup>2</sup>.



----- Délimitation du périmètre du QPV « Le Plateau »      ——— Délimitation du périmètre du projet  
 ——— Délimitation de la Cité des Indes

Figure 2 : Périmètres du quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV) et du projet de renouvellement urbain (en deux secteurs) (Source : EI 2024, p. 16)

La démolition des immeubles de logements a été précédée d'opérations de relogement s'inscrivant dans une stratégie définie en particulier dans la « Charte relogement » de la communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine et du bailleur 1001 Vies Habitat. L'achèvement des opérations de démolition des bâtiments de logements est prévu pour la fin de l'année 2028.

Le projet d'aménagement de la cité des Indes prévoit la construction de 966 logements (au lieu des 977 prévus à un stade antérieur du projet) pour une surface de plancher<sup>6</sup> (SDP) prévisionnelle globale de 65 536 m<sup>2</sup> à l'horizon 2030. Il prévoit également la création de locaux commerciaux et de services positionnés en rez-de-chaussée de certains programmes immobiliers de logements, ainsi que la création d'un pôle santé pluridisciplinaire.

Hors du périmètre du QPV du Plateau et dans un secteur distinct du périmètre principal du projet d'aménagement de la cité des Indes (délimité en vert dans la figure 2 ci-dessus), le projet prévoit par ailleurs la construction d'une cité scolaire regroupant une école maternelle et élémentaire, un collège et de nouveaux équipements publics (gymnase, amphithéâtre, centre d'information et de documentation).

Le projet prévoit également le réaménagement ou la création de voiries reliant les différents quartiers. S'appuyant pour partie sur les voies déjà existantes, le projet d'aménagement d'une nouvelle trame viaire consiste à créer une voie entre le quartier des Indes et la zone d'activités des Sureaux, la prolongation de la promenade

<sup>6</sup> La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs) ni les parkings.

Maxime Gorki, la création d'une liaison entre l'avenue de l'Europe et la rue Bourquelot et la requalification de la rue de Marseille et de la liaison piétonne vers le centre commercial.

Dans le même temps, la réhabilitation d'immeubles est prévue, représentant un total de 563 logements livrés à la fin 2022.



Figure 3 : Localisation des bâtiments voués à la démolition (Source : EI 2024, p. 17)

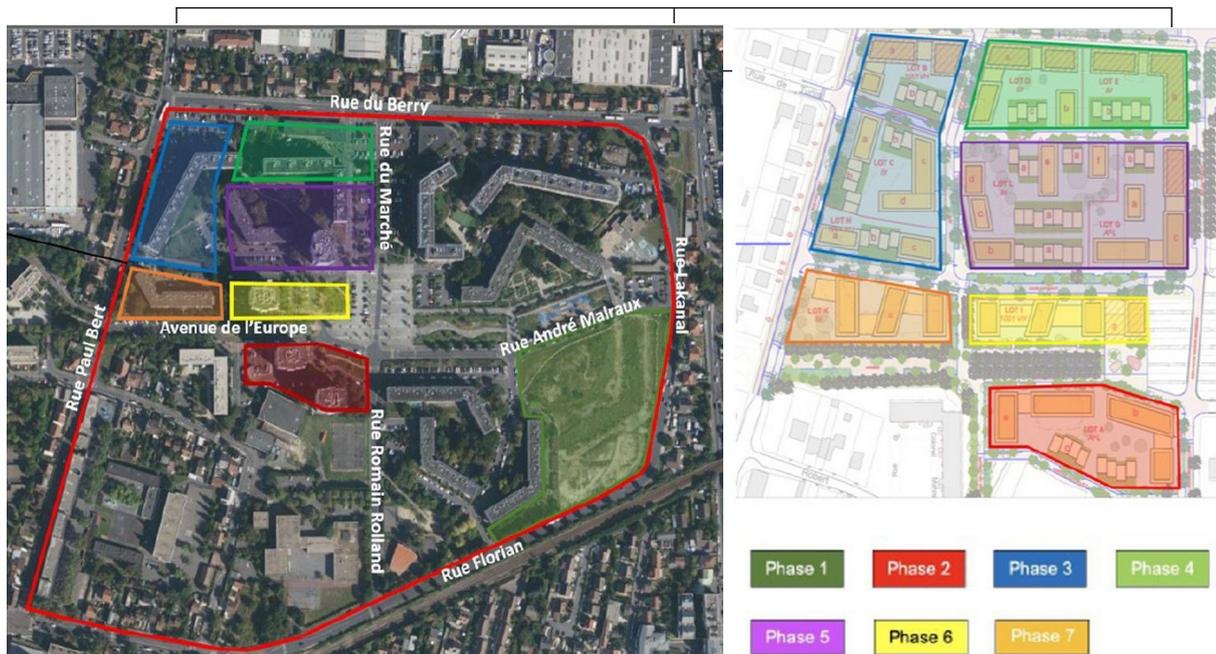


Figure 4 : À gauche, principaux secteurs du projet de renouvellement urbain - Au sud-est (en vert), secteur de phase 1 ; au nord-ouest (six autres « phases » de 2 à 7), secteur de phase 2 - À droite, plan de masse et phasage du secteur nord-ouest (Source : EI 2024, p. 19)

La phase 1, qui porte sur le secteur sud-est du périmètre principal du projet (figure 4), s'est traduite par deux opérations de construction de logements. L'une, portée par Bouygues Immobilier, a prévu la construction de six bâtiments de hauteur R+2 à R+5, pour une surface de plancher (SDP) de 15 153 m<sup>2</sup> et la réalisation de 232 logements. Cette opération comprend aussi deux parkings situés sur deux niveaux en sous-sol, pour 335 places de

stationnement automobile. La seconde est une opération de construction de 39 logements et de 59 places de stationnement automobile, portée par l'Association foncière logement.

La phase 2 comprend, outre la réalisation de la cité scolaire précitée, l'aménagement du secteur situé au nord-ouest du périmètre principal du projet de renouvellement urbain, qui se décline lui-même en six phases distinctes (phases 2 à 7). L'étude d'impact actualisée indique que ce secteur accueillera vingt bâtiments d'une SDP totale de près de 50 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation de 694 logements en R+2 à R+4, dont 514 logements collectifs, 125 logements intermédiaires et 57 maisons, ainsi que des commerces et activités. Les espaces libres de toute construction représenteront une surface de 5 647 m<sup>2</sup>. Outre les aménagements de voirie, la réalisation de 802 places de stationnement automobile en un ou deux niveaux de sous-sol et de 73 places sur voirie est prévue dans ce secteur.

## 2. Historique du dossier et précédents avis de l'Autorité environnementale

### 2.1. Historique du projet

Le projet de renouvellement urbain de la cité des Indes a fait l'objet d'un [avis de l'Autorité environnementale émis le 16 décembre 2021](#), fondé sur une étude d'impact datant de juillet 2021.

Cette étude d'impact a été mise à jour en mai 2023 pour prendre en compte le projet de la cité scolaire sur lequel l'Autorité environnementale a émis un [avis le 8 novembre 2023](#).

La présente saisine a donc été élaborée sur la base d'une actualisation, datée de janvier 2024, de l'étude d'impact qui porte sur la phase 2 du projet de renouvellement urbain (désignée également dans le dossier comme « phases 2 à 7 »).

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

L'étude d'impact actualisée permet facilement d'identifier les ajouts par l'utilisation d'un code couleur spécifique (en vert pour les éléments de mise à jour concernant la cité scolaire et en bleu pour ceux ayant trait aux opérations des phases 2 à 7). La description de l'état d'avancement du projet et de ses évolutions de programmation est claire.

## 3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels

La première version de l'étude d'impact relative au projet de renouvellement urbain de la cité des Indes à Sartrouville, produite dans le cadre d'une procédure de permis de construire nécessaire pour la première phase du projet, avait donné lieu à des premières recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 16 décembre 2021. La plupart de ces recommandations ont été maintenues, voire renforcées ou complétées dans son avis du 8 novembre 2023.

Le présent avis de l'Autorité environnementale expose les recommandations maintenues, renforcées ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites.

**Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 08/11/2023**

**Compléments apportés à l'étude d'impact**

**Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis**

L'Autorité environnementale avait recommandé de réécrire le résumé non technique en présentant plus rigoureusement les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine et en détaillant les apports du complément à l'étude d'impact portant sur la cité scolaire.

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- justifier le caractère global, à l'échelle de l'ensemble du projet d'aménagement de la cité des Indes, de la démarche de définition des choix de programmation de la phase 1 et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ses incidences potentielles ;
- présenter les solutions de substitution raisonnables dont l'examen a conduit au choix de la solution retenue comme étant la solution de

Le résumé non technique (EI 2024, p. 15) a été complété, en ce qui concerne le projet de cité scolaire et des opérations des phases 2 à 7, par des indications qui restent parfois assez générales sur les incidences potentielles identifiées et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) définies en conséquence. Afin d'améliorer l'accès du plus grand nombre aux informations essentielles, l'Autorité environnementale invite le maître d'ouvrage à présenter le résumé non technique dans un document distinct de l'étude d'impact et à le compléter de tableaux récapitulatifs des incidences et des mesures ERC.

L'analyse des incidences et la présentation des mesures ERC dans l'étude d'impact actualisée portent sur l'ensemble du projet d'aménagement de la cité des Indes, tout en distinguant les éléments spécifiques se rapportant à la cité scolaire et, le cas échéant, aux autres opérations de la phase 2.

En revanche, aucune analyse des solutions de substitution raisonnables n'est présentée, ce volet de l'étude d'impact n'étant complété notamment que par des considérations assez générales destinées à justifier le choix de démolir une partie des bâtiments de la cité des Indes (p. 84 et p. 408).

**(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter le résumé non technique dans un document distinct de l'étude d'impact et de compléter de tableaux récapitulatifs des incidences identifiées et des mesures ERC associées.**

**(2) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de présenter les solutions de substitution raisonnables dont l'examen a conduit au choix de la solution retenue comme étant la solution de moindre impact sur l'environnement et la santé et notamment d'étayer la nécessité des démolitions prévues au regard de leur impact en termes de nuisances immédiates en phase chantier et de consommation d'énergie et de matériaux.**

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 08/11/2023

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

moins impact sur l'environnement et la santé.

L'Autorité environnementale avait recommandé d'installer de nouveaux piézaires et de réaliser des mesures complémentaires des gaz du sol :

- avant les travaux, lors de la démolition des bâtiments et durant la phase de construction des nouveaux, afin de mener une analyse prévisionnelle des risques ;
- lorsque les travaux auront pris fin afin de vérifier la compatibilité du site avec la présence d'un établissement accueillant des personnes sensibles.

L'Autorité environnementale avait recommandé à la mairie de Sartrouville de justifier la localisation des équipements inclus dans le périmètre du NPNRU accueillant des populations sensibles au regard de la qualité des sols, et de transmettre cette justi-

L'étude d'impact actualisée rappelle, en ce qui concerne le secteur de la cité scolaire, les résultats des investigations du diagnostic initial ayant identifié des teneurs en hydrocarbures, CAV et COHV dans les gaz du sol au niveau d'un piézair (pg2), tout en confirmant, sur la base d'une nouvelle campagne de mesures en mars 2021, que compte tenu de la faiblesse des teneurs mesurées, « *il n'est pas attendu de dégazage des teneurs détectées vers les futurs bâtiments* » (p. 243).

L'Autorité environnementale relève que l'étude d'impact dans sa version antérieure annonçait qu'« *en décembre 2021, le Département des Yvelines a donc missionné SEMOFI pour réaliser une campagne complémentaire de prélèvements de gaz du sol et d'eaux souterraines* », mais qu'il n'est pas fait état des résultats de cette campagne dans le présent dossier. Celui-ci ne fait pas figurer parmi ses annexes les diagnostics réalisés, à l'exception de celui réalisé par Bouygues Immobilier en juillet 2021, sur l'emprise de son projet dans le secteur de phase 1.

L'étude d'impact est par ailleurs complétée des éléments issus d'investigations menées en 2018 sur les terrains des phases 2 à 7 (secteur nord-ouest), concluant également à l'absence d'anomalie significative (p. 264). Elle indique néanmoins que le bureau d'étude a préconisé la réalisation d'analyses complètes des sols restant en place dans les espaces verts, et qu'en conséquence un programme d'investigations complémentaires sera mis en œuvre en phase d'études préalables de conception des opérations immobilières, ainsi que des études de sols réalisées de manière séquentielle en phase travaux, après chaque démolition.

L'Autorité environnementale note que les analyses complémentaires qu'elle recommandait de réaliser sur le site de la cité scolaire afin de confirmer l'absence de risque

**(3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'installer de nouveaux piézaires et de réaliser des mesures complémentaires des gaz du sol sur le site de la cité scolaire :**

- avant les travaux, lors de la démolition des bâtiments et durant la phase de construction des nouveaux, afin de mener une analyse prévisionnelle des risques ;
- lorsque les travaux auront pris fin afin de vérifier la compatibilité du site avec la présence d'un établissement accueillant des personnes sensibles.

**(4) L'Autorité environnementale recommande à nouveau à la commune de Sartrouville de justifier la localisation des équipements inclus dans le périmètre du NPNRU accueillant des populations sensibles au regard de la qualité des sols, et de transmettre cette justification à l'aménageur afin qu'il puisse la**

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 08/11/2023

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

fication au promoteur afin qu'il puisse la joindre au dossier d'enquête publique.

pour les futurs usages sensibles sur le site n'ont pas été effectuées, et que l'étude d'impact actualisée ne fait pas mention de la mise en place d'un suivi de la qualité des sols pendant la phase travaux concernant ce site.

joindre au dossier d'enquête publique.

L'Autorité environnementale avait recommandé de compléter l'étude d'impact par une étude de déplacements et de répartition modale, précisant les stratégies de report vers les modes de déplacement alternatifs à l'usage des véhicules motorisés individuels, notamment en matière d'aménagements dédiés et de stationnement, y compris celui des automobiles et des cycles motorisés ou non.

L'étude d'impact actualisée fait état de compléments apportés à l'analyse de l'état initial des enjeux de mobilité par deux études de mai et juin 2023 (annexées au dossier), notamment sur l'usage des modes actifs (le vélo étant un mode de déplacement marginal compte tenu de la quasi-inexistence d'infrastructures dédiées dans le quartier), et sur le stationnement. Elle est également complétée en ce qui concerne la description des aménagements de voiries, d'accès et de stationnement des opérations des phases 2 à 7.

Des précisions sont par ailleurs fournies, dans l'analyse des incidences du projet, sur les mesures prévues pour sécuriser et favoriser les modes actifs, notamment les itinéraires cyclables vers des secteurs éloignés, et l'inscription du projet à cet égard dans le cadre du plan vélo de la communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine à l'horizon 2026.

Pour l'Autorité environnementale, les compléments apportés ne répondent pas suffisamment aux recommandations qu'elle a formulées dans ses avis de 2021 et de 2023, en particulier s'agissant des précisions attendues sur les solutions de stationnement pour les vélos à l'échelle de chaque opération et, de manière plus fine que ce qu'affiche le schéma figurant dans l'étude d'impact actualisée (figure 5 ci-après), sur la stratégie globale de développement des modes alternatifs de déplacement dans le futur quartier, en connexion avec les principales destinations quotidiennes.

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation plus précise des aménagements prévus pour favoriser les modes actifs et la stratégie globale de développement des modes de déplacement alternatifs à l'usage des véhicules motorisés individuels, à l'échelle du quartier et dans ses connexions avec les principales destinations quotidiennes et par une description des stationnements automobiles et vélos prévus dans les espaces publics et à l'échelle de chacune des opérations.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 08/11/2023

### Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

active (stationnement vélo, sécurisation des pistes cyclables et des traversées piétonnes, etc.), d'en évaluer l'impact potentiel et d'en préciser le calendrier et les modalités de mise en œuvre.

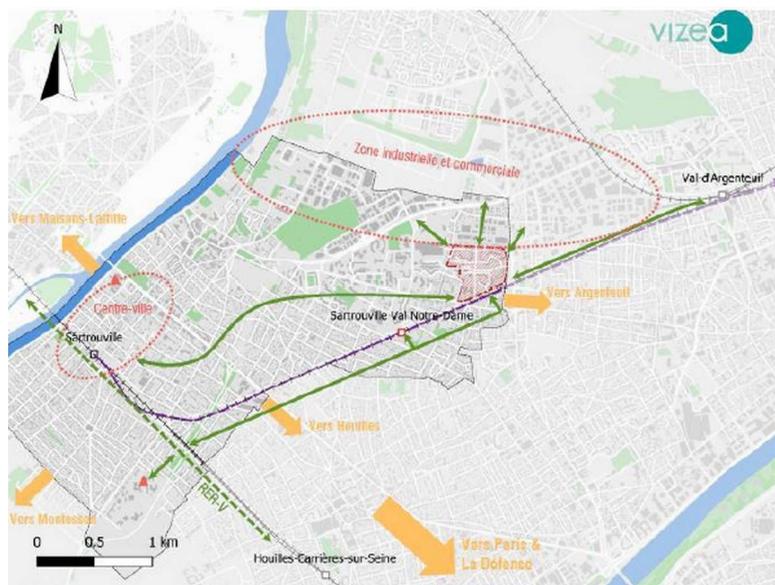


Figure 5 : Synthèse des enjeux de mobilité (Source : EI 2024, p. 190)

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- conduire à une période représentative une nouvelle campagne de mesures de l'ambiance sonore correspondant à l'état initial
- préciser les niveaux de bruit auxquels seront exposés les habitants dans les logements

L'étude d'impact n'a été actualisée qu'à la marge en ce qui concerne l'enjeu lié au bruit et à ses incidences sanitaires potentielles. Seule a été ajoutée la mention selon laquelle « pour la construction de chaque nouveau bâtiment, un bureau d'études acoustiques sera consulté afin de garantir le meilleur confort possible pour les résidents », que « chaque opération fera l'objet d'une analyse acoustique approfondie, visant à garantir un niveau de qualité optimal et à minimiser au maximum les nuisances », et qu'enfin « une campagne pourra également être réalisée en phase d'exploitation pour vérifier l'adéquation des mesures prises » (p. 398). Il est indiqué en outre que la limitation de la vitesse de circulation à 30 voire 20 km/h sur l'ensemble

**(6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :**

- conduire à une période représentative une nouvelle campagne de mesures de l'ambiance sonore correspondant à l'état initial ;
- préciser les niveaux de bruit auxquels seront exposés les habitants

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 08/11/2023

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

construits à proximité des axes routiers, y compris fenêtres ouvertes en été, et prévoir, le cas échéant, des mesures complémentaires ;  
- prévoir la réalisation d'une campagne de mesures des niveaux sonores en phase exploitation pour confirmer la modélisation et s'assurer que les mesures prises sont adaptées ;  
- revoir le projet pour éviter l'exposition de la population à des pollutions sonores élevées (+ de 70 dB(A) le jour et tendre vers les niveaux recommandés par l'OMS afin que le bruit n'ait pas d'incidence néfaste sur la santé (la valeur limite pour l'OMS est 54 dB).

L'Autorité environnementale avait recommandé d'établir un bilan carbone global du projet incluant les démolitions, les constructions et les émissions induites par l'occu-

des voiries de la cité des Indes contribuera à réduire les niveaux sonores du trafic routier (p. 399).

Pour l'Autorité environnementale, ces éléments, même si la réduction des vitesses correspond indéniablement à une mesure de réduction du bruit à la source, sont loin d'être suffisants pour répondre aux préoccupations qu'elle a exprimées à travers ses recommandations, qui tendent à ce que l'analyse et la prise en compte des niveaux d'exposition au bruit des populations soient un facteur majeur de conception du projet dans son économie d'ensemble, et non le fait de chaque opération isolément. Elles nécessitent donc d'être aussi précises que possible et d'être assorties d'un dispositif de suivi en phase d'exploitation faisant l'objet d'un engagement dûment affirmé, plutôt que d'une simple possibilité.

L'étude d'impact actualisée comporte en annexe une « *évaluation de la performance environnementale du projet* », datée de mars 2024. Cette étude présente un bilan des émissions de gaz à effet de serre calculé à l'aide de l'outil UrbanPrint à l'échelle du quartier dans son ensemble et pour le secteur de la cité scolaire.

En phase chantier, les émissions de GES sont estimées au total à 140 tonnes équi-

dans les logements construits à proximité des axes routiers, y compris fenêtres ouvertes, et prévoir, le cas échéant, des mesures complémentaires ;  
- prévoir la réalisation d'une campagne de mesures des niveaux sonores en phase d'exploitation pour confirmer la modélisation et s'assurer que les mesures prises sont adaptées ;  
- revoir le projet pour éviter l'exposition de la population à un bruit élevé (+ de 70 dB(A) le jour) et tendre vers les niveaux recommandés par l'OMS afin que le bruit n'ait pas d'incidence néfaste sur la santé (la valeur limite pour l'OMS est 53 dB).

(7) L'Autorité environnementale recommande d'établir un bilan de la consommation d'énergie et de matériaux comme des émissions de gaz à

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 08/11/2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
<p>pation des logements et équipements.</p> <p>L'Autorité environnementale avait recommandé d'évaluer les phénomènes d'îlot de chaleur et l'efficacité des mesures prises par une comparaison avant et après projet de la température des surfaces et leur albédo.</p> <p>L'Autorité environnementale</p>	<p>valent CO<sub>2</sub> par an (t-eq.CO<sub>2</sub>/an), dont environ 90 t-eq.CO<sub>2</sub>/an pour les travaux et la gestion des déchets de chantier. L'étude d'impact précise que la valorisation des déchets issus des démolitions, prévue à 80 % minimum, dans le cadre d'une démarche d'économie circulaire établie par l'Agence nationale de la rénovation urbaine (Anru), permettra de réduire l'impact lié aux émissions de GES générées par les travaux.</p> <p>En ce qui concerne la phase d'exploitation, les postes les plus émissifs identifiés sont la mobilité et l'énergie, chacun totalisant environ 3 600 à 3 700 t-eq.CO<sub>2</sub>/an. L'étude d'impact précise que l'utilisation majoritaire du chauffage au gaz explique l'importance des émissions liées aux consommations énergétiques du quartier, et qu'une réflexion est en cours pour raccorder le nord-ouest du programme à un réseau de chaleur d'ici 2028 (p. 364). Elle mentionne également le recours à un système de pompe à chaleur (PAC) et l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture pour certains bâtiments, sans préciser les raisons pour lesquelles ces dispositifs ne sont pas envisagés pour les autres bâtiments.</p> <p>Elle n'évalue pas l'empreinte en termes de consommation d'énergie et de ressources comme en termes d'émissions de gaz à effet de serre de l'opération démolition / reconstruction en la comparant avec une réhabilitation.</p> <p>L'étude d'impact actualisée ne présente aucune évaluation précise, à l'état projeté, des effets du phénomène d'îlots de chaleur urbains pour le secteur de la cité scolaire comme à l'échelle du quartier dans son ensemble.</p> <p>Les recommandations en ce sens sont donc maintenues.</p>	<p>effet de serre du projet en prenant en compte les démolitions et les reconstructions et de le comparer à un scénario de réhabilitation du bâti existant.</p> <p>(8) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'évaluer les phénomènes d'îlot de chaleur urbains et l'efficacité des mesures prises par une comparaison avant et après projet de la température des surfaces et leur albédo.</p>

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 08/11/2023

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

avait recommandé de modéliser à l'échelle du projet et du quartier une élévation de la température moyenne de 2 °C et dans un scénario de situation dégradée de 4 °C pour s'assurer que le projet permette d'y répondre dans des conditions de confort suffisantes

L'Autorité environnementale avait recommandé de présenter les surfaces nouvellement artificialisées à l'échelle de l'ensemble du nouveau projet de rénovation urbaine et de la cité scolaire, ainsi que le réseau des espaces publics et des espaces verts du quartier avant et après le projet et la

L'étude d'impact actualisée apporte des éléments concernant notamment les surfaces laissées libres de toute construction dans le périmètre du secteur de phases 2 pour les sous-secteurs de phases 2 à 7 (5 647 m<sup>2</sup>), et précise qu'à l'échelle de la cité des Indes dans son ensemble, les surfaces bâties représenteront 26 % des emprises foncières, conformément aux dispositions du plan local d'urbanisme en matière d'emprise au sol (p. 114). Les modalités de gestion des eaux pluviales sont également décrites pour les sous-secteurs de phases 2 à 7.

En revanche, l'Autorité environnementale observe qu'à l'échelle du projet global, l'évolution des surfaces artificialisées/imperméabilisées/végétalisées et de pleine terre entre l'état initial et l'état projeté n'est pas précisée.

(9) L'Autorité environnementale recommande aux différents maîtres d'ouvrage de la rénovation du quartier de modéliser à l'échelle du projet et du quartier une élévation de la température moyenne de 2 °C et dans un scénario de situation dégradée de 4 °C à l'échelle mondiale pour s'assurer que le projet permette d'y répondre dans des conditions de confort suffisantes, y compris pendant les canicules d'un mois prévues à compter de 2050 et la perspective de hausse de + 8 à 10 °C durant ces épisodes spécifiques attendus.

(10) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de présenter, à l'échelle du projet d'ensemble, le bilan des surfaces artificialisées, imperméabilisées, végétalisées et de pleine terre avant / après le projet.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 08/11/2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
<p>réponse apportée au phénomène d'îlot de chaleur urbain.</p> <p>L'Autorité environnementale avait recommandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'évaluer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction en matière de préservation des milieux et de la biodiversité et, dans le cas où ces mesures s'avèrent insuffisantes, les renforcer et les compléter ;</li> <li>- de préciser le nombre, le type, les caractéristiques et la localisation des arbres abattus et conservés, et de justifier ces choix.</li> </ul>	<p>L'étude d'impact actualisée ne propose pas d'évaluation de l'efficacité des mesures prévues pour préserver les milieux et la biodiversité. Elle précise notamment, pour les sous-secteurs de phases 2 à 7, que « <i>les arbres seront plantés, soit de façon isolée, soit en groupe. Les essences les composant seront diversifiées et de formes variées. Les essences préconisées sont l'aulne, le sorbier, le chêne pédonculé ou encore l'érable et le tilleul. Les arbres existants, jugés remarquables seront conservés</i> » (p. 116). Cependant, les imprécisions relevées par l'Autorité environnementale ne font pas l'objet d'éléments de réponse.</p>	<p><b>(11) L'Autorité environnementale recommande</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'évaluer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction en matière de préservation des milieux et de la biodiversité et, dans le cas où ces mesures s'avèrent insuffisantes, les renforcer et les compléter ;</li> <li>- de préciser le nombre, le type, les caractéristiques et la localisation des arbres abattus et conservés, et de justifier ces choix.</li> </ul>

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

Cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto: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 2 octobre 2024**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, *présidente par intérim*,  
Monica Isabel DIAZ, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Brian PADILLA.**



**Sylvie Banoun**

# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter le résumé non technique dans un document distinct de l'étude d'impact et de le compléter de tableaux récapitulatifs des incidences identifiées et des mesures ERC associées.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de présenter les solutions de substitution raisonnables dont l'examen a conduit au choix de la solution retenue comme étant la solution de moindre impact sur l'environnement et la santé et notamment d'étayer la nécessité des démolitions prévues au regard de leur impact en termes de nuisances immédiates en phase chantier et de consommation d'énergie et de matériaux.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'installer de nouveaux piézaires et de réaliser des mesures complémentaires des gaz du sol sur le site de la cité scolaire : - avant les travaux, lors de la démolition des bâtiments et durant la phase de construction des nouveaux, afin de mener une analyse prévisionnelle des risques ; - lorsque les travaux auront pris fin afin de vérifier la compatibilité du site avec la présence d'un établissement accueillant des personnes sensibles.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande à nouveau à la commune de Sartrouville de justifier la localisation des équipements inclus dans le périmètre du NPNRU accueillant des populations sensibles au regard de la qualité des sols, et de transmettre cette justification à l'aménageur afin qu'il puisse la joindre au dossier d'enquête publique.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation plus précise des aménagements prévus pour favoriser les modes actifs et la stratégie globale de développement des modes de déplacement alternatifs à l'usage des véhicules motorisés individuels, à l'échelle du quartier et dans ses connexions avec les principales destinations quotidiennes et par une description des stationnements automobiles et vélos prévus dans les espaces publics et à l'échelle de chacune des opérations.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - conduire à une période représentative une nouvelle campagne de mesures de l'ambiance sonore correspondant à l'état initial ; - préciser les niveaux de bruit auxquels seront exposés les habitants dans les logements construits à proximité des axes routiers, y compris fenêtres ouvertes, et prévoir, le cas échéant, des mesures complémentaires ; - prévoir la réalisation d'une campagne de mesures des niveaux sonores en phase d'exploitation pour confirmer la modélisation et s'assurer que les mesures prises sont adaptées ; - revoir le projet pour éviter l'exposition de la population à un bruit élevé (+ de 70 dB(A) le jour) et tendre vers les niveaux recommandés par l'OMS afin que le bruit n'ait pas d'incidence néfaste sur la santé (la valeur limite pour l'OMS est 53 dB).....14

- (7) L'Autorité environnementale recommande d'établir un bilan de la consommation d'énergie et de matériaux comme des émissions de gaz à effet de serre du projet en prenant en compte les démolitions et les reconstructions et de le comparer à un scénario de réhabilitation du bâti existant.....15
- (8) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'évaluer les phénomènes d'îlot de chaleur urbains et l'efficacité des mesures prises par une comparaison avant et après projet de la température des surfaces et leur albédo.....16
- (10) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de présenter, à l'échelle du projet d'ensemble, le bilan des surfaces artificialisées, imperméabilisées, végétalisées et de pleine terre avant / après le projet.....17
- (11) L'Autorité environnementale recommande - d'évaluer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction en matière de préservation des milieux et de la biodiversité et, dans le cas où ces mesures s'avèrent insuffisantes, les renforcer et les compléter ; - de préciser le nombre, le type, les caractéristiques et la localisation des arbres abattus et conservés, et de justifier ces choix.....18