



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de construction d'un ensemble
immobilier, boulevard Gallieni à
Villeneuve-la-Garenne (92)**

**N° APJIF-2025-005
du 12/02/2025**

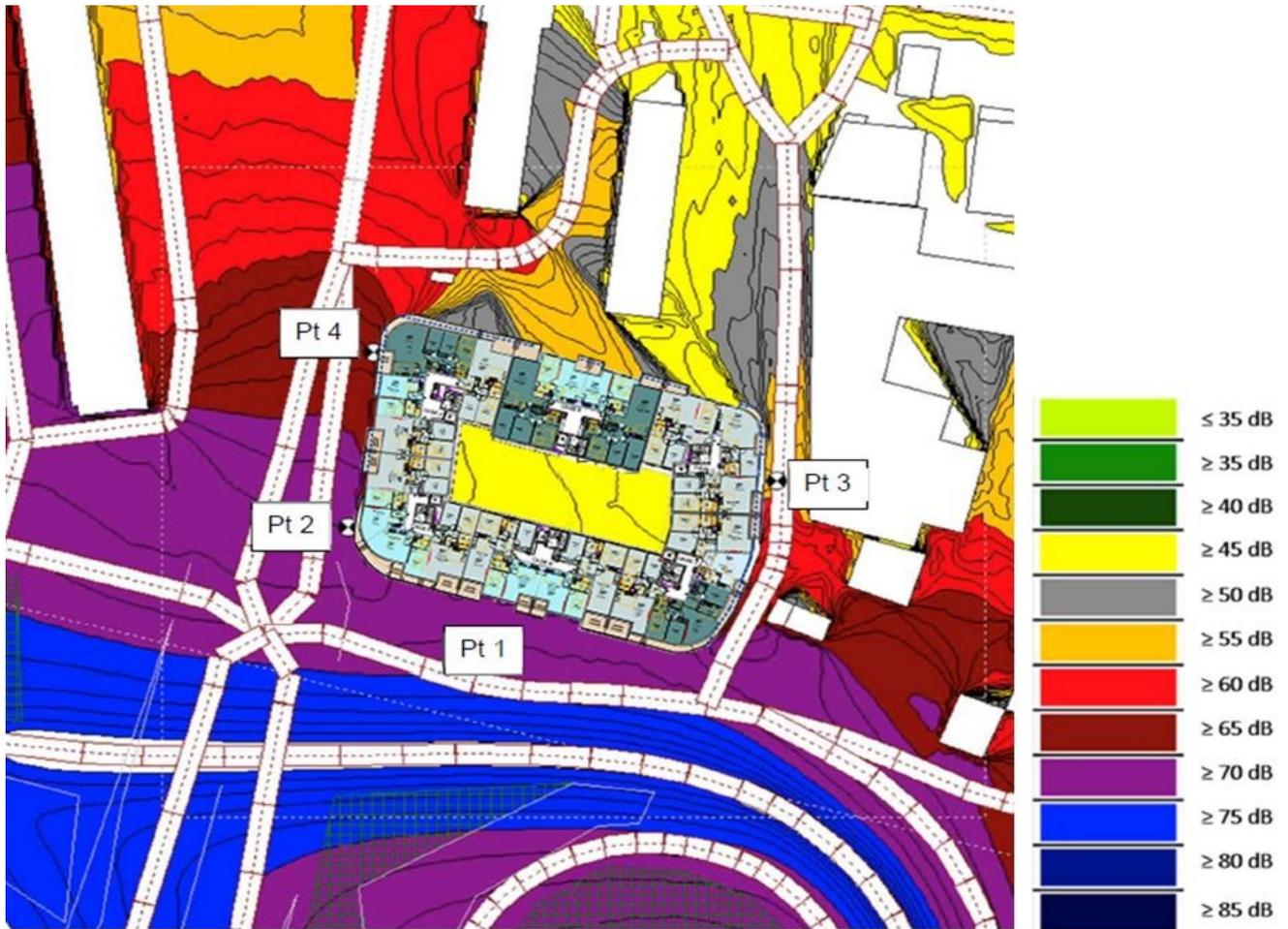


Illustration 1: Un ensemble immobilier près de l'autoroute A86 : de nombreux logements, y compris mono-orientés, exposés le jour à des niveaux de bruits supérieurs à 70 dB(A). Plan de l'étage courant (PC plans, AN06) inséré dans la situation projetée diurne (étude d'impact, p. 287)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de construction d'un projet immobilier, situé à Villeneuve-la-Garenne (Hauts-de-Seine) et son étude d'impact, datée de juillet 2023. Le projet est porté par Les nouveaux constructeurs et Icade promotion. L'avis est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Au sein d'une emprise de 3 159 m², ce projet vise la démolition des bâtiments existants en vue de la construction sur le lot n°1 (d'une superficie de 2 535 m²), d'un bâtiment d'une surface de plancher¹ globale de 10 854 m². Il se compose de deux niveaux de sous-sol incluant 163 places de parking automobile, d'un rez-de-chaussée contenant des bureaux et 270 emplacements pour vélos ainsi que de huit étages comprenant 153 logements, dont 51 logements sociaux.

Le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'Autorité compétente (le préfet de la région d'Île-de-France) selon la rubrique 39° a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement. La décision DRIEAT-SCDD-2024-011 du 26 janvier 2024 a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

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

- les nuisances sonores,
- la pollution de l'air,
- le risque d'inondation,
- la pollution des sols.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- proposer des mesures d'évitement et de réduction adéquates afin de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées à un risque sanitaire élevé en limitant leur exposition aux nuisances sonores et à des niveaux de pollutions atmosphériques trop élevés,
- mettre le projet en conformité avec l'article 2.2.a. du PPRi de la Seine dans les Hauts de Seine.
- présenter une analyse environnementale comparative des solutions de substitution raisonnables, au regard de ces principaux enjeux mais aussi de critères comme la consommation d'énergie, l'émission de gaz à effet de serre, l'artificialisation des sols, l'éclairage naturel des logements, le potentiel d'évolutivité du bâtiment, etc.

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 la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

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

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.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
3.1. Les nuisances sonores.....	11
3.2. La pollution de l'air.....	13
3.3. Le risque d'inondation.....	15
3.4. La pollution des sols.....	15
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	16
ANNEXE.....	17
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement² et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale³ vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la commune de Villeneuve-la-Garenne pour rendre un avis sur le projet de construction d'un ensemble immobilier, porté par Les nouveaux constructeurs et Icade promotion, situé à Villeneuve-la-Garenne (92) 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^oa 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-2024-011 du 26 janvier 2024 .

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 17/12/2024. 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. Ce dernier a apporté sa contribution le 22 janvier 2025.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 12/02/2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de construction d'un ensemble immobilier.

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.

2 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).

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

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

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

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

Sigles utilisés

Atmo	Indicateur journalier de la qualité de l'air calculé par les associations agréées de surveillance de la qualité de l'air à partir des concentrations dans l'air de polluants réglementés.
BTEX	Benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes
BRGM	Bureau de recherches géologiques et minières
CDT	Contrat de développement territorial
COHV	Composé organo-halogéné volatil
dB(A)	Décibel pondéré
ERI	Excès de risque individuel : probabilité supplémentaire, par rapport à un sujet non exposé, qu'un individu développe au cours de sa vie entière l'effet associé à une exposition à un agent dangereux.
ERC	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
HAP	hydrocarbures aromatiques polycycliques
HCT	hydrocarbures totaux
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Lden	Level day-evening-night
Ln	Level night
OMS	Organisation mondiale de la santé
PCB	Polychlorobiphényle
PLU	Plan local d'urbanisme
PPRi	Plan de prévention du risque inondation
QD	Quotient de danger : rapport de la dose d'exposition d'un individu ou d'un groupe d'individus par la dose sans effet estimée (si le QD est supérieur à 1, des effets sont susceptibles de se produire)
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SIS	Système d'information des sols
SRCAE	Schéma régional climat air énergie
UVP	Unité de véhicule particulier, calculé comme suit : 1 UVP pour un véhicule léger ou une camionnette, 2 UVP pour un poids-lourds de 3,5 tonnes et plus, 0,3 UVP pour un cycle.

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Villeneuve-la-Garenne est une commune du département des Hauts-de-Seine (92). Elle comptait 25 371 habitants en 2021 (Insee). D'une superficie d'environ 320 ha, Villeneuve-la-Garenne fait partie de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

Le projet de construction s'implante sur une parcelle de 3 159 m² au sein de la zone UB du PLU de la commune. Il est bordé par le boulevard Gallieni (RD9) à l'ouest, la rue Royer et une bretelle d'accès à l'autoroute A86 au sud et la rue des Augustins à l'est. L'arrêt « Mairie de Villeneuve-la-Garenne » du Tramway 1 est situé à dix minutes à pied du site du projet, cette ligne permet ensuite d'accéder à la gare RER Saint-Denis en quatre minutes.

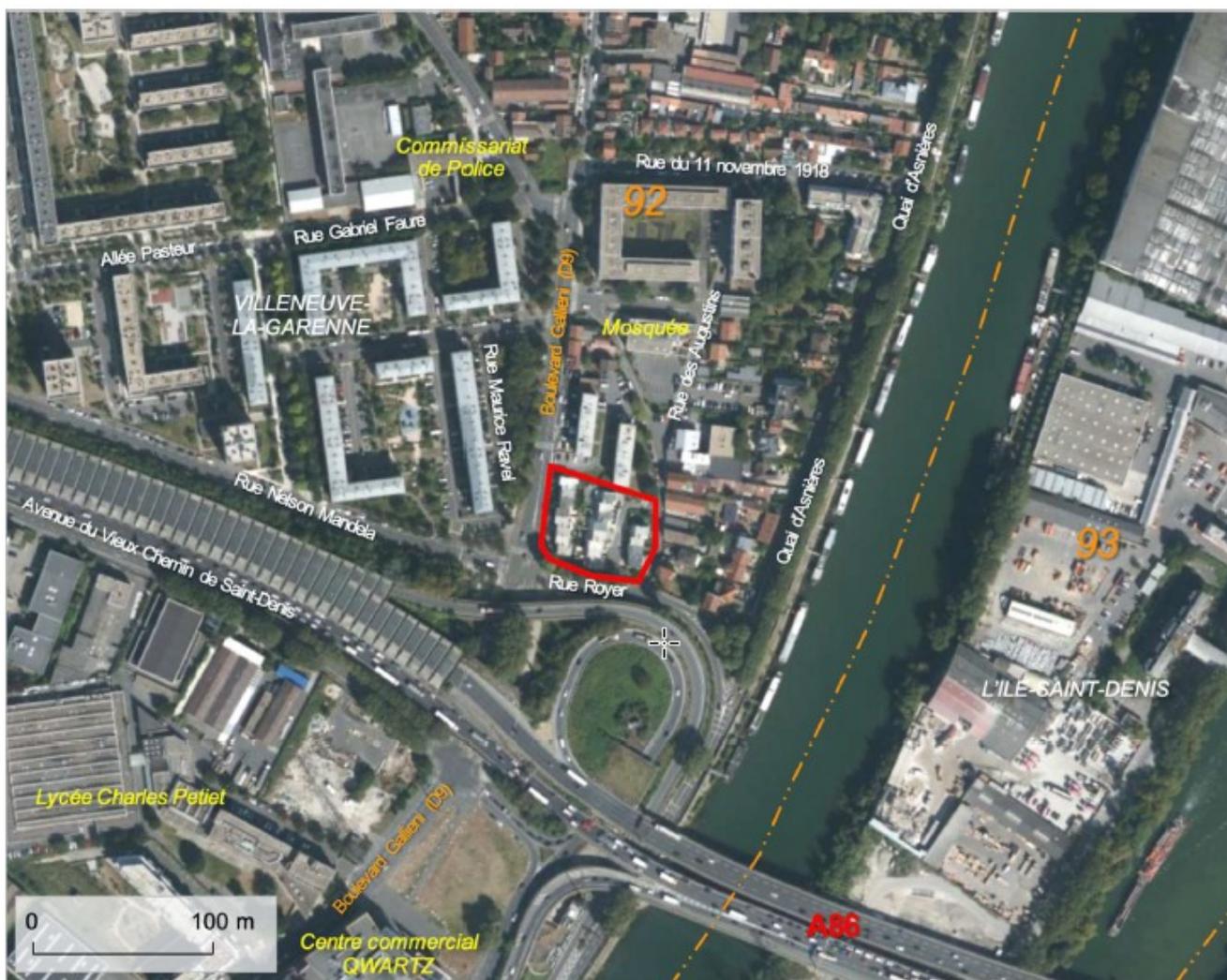


Illustration 2 : secteur du projet, occupé actuellement par des logements individuels en bande (source : étude d'impact, p. 59)

Le site du projet est occupé depuis le milieu des années 1950 par des logements individuels en bande. Auparavant, le site semble n'avoir connu qu'un usage agricole.

Le projet consiste d'abord en la démolition des bâtiments existants sur le site. Sur le lot n° 1, d'une superficie de 2 535 m² (p. 58⁴), il prévoit ensuite l'excavation de 11 000 m³ de terre sur une surface d'environ 2 200 m² (p. 81) soit près de 87 % de l'emprise, pour la réalisation de deux niveaux de sous-sol contenant 163 places automobiles, ainsi que la construction d'un ensemble bâti d'une surface de plancher⁵ totale de 10 854 m².

Cet ensemble comprendra des bureaux et 270 emplacements pour vélos en rez-de-chaussée, ainsi que huit étages composés de 153 logements, dont 51 logements sociaux. Il prend la forme d'un îlot fermé constitué d'un bâti de 25 m de haut disposé autour d'un cœur d'îlot de moins de treize mètres de large (dimension estimée à partir de la coupe, ill. 4). L'Autorité environnementale observe que l'étroitesse de ce cœur d'îlot limite fortement l'éclairage naturel des pièces qui s'ouvrent sur celui-ci, notamment aux premiers étages. Par ailleurs, le plan du niveau courant comprend une part significative de logements mono-orientés vers l'extérieur de l'îlot (ill. 4).

En outre, le projet prévoit l'aménagement de voiries, d'espaces piétons et paysagers, principalement sur les lots situés à la périphérie du lot n° 1 (dont une « venelle » au nord), ainsi qu'en cœur d'îlot, sur la dalle des parkings souterrains. Il est aussi prévu que 40 % du sol et des toitures soient végétalisés.



Illustration 3 : Plan de division foncière et plan du rez-de-chaussée (étude d'impact, p. 58 et 68)

4 Sauf précision supplémentaire, les références de pages renvoient à l'étude d'impact.

5 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs notamment), ni les stationnements.

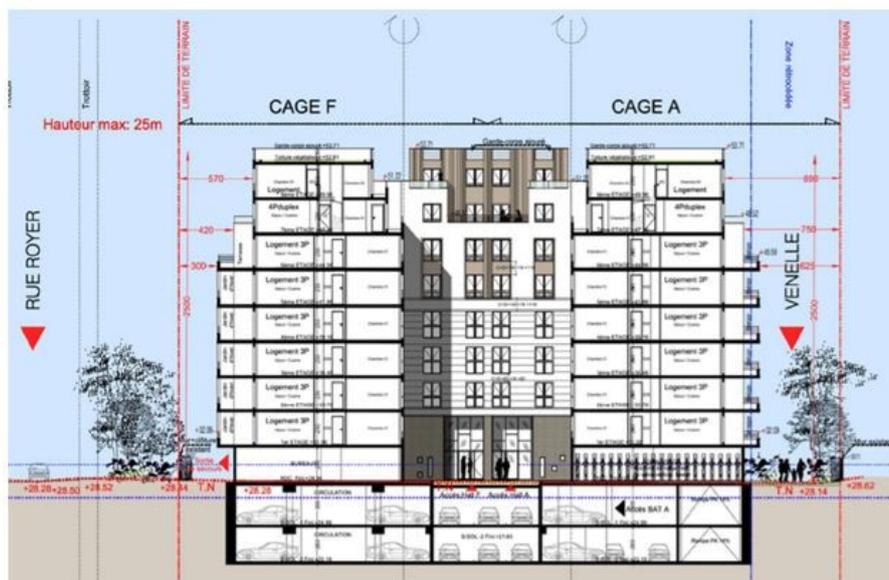


Illustration 4 : Plusieurs logements mono-orientés sur rue, un cœur d’îlot très étroit (faible luminosité des pièces orientées sur le cœur d’îlot dans les niveaux bas) et cour entièrement artificialisée (deux niveaux de parking souterrain).
 En haut : plan de l’étage courant (PC plans, AN06), avec localisation de la coupe et détournage des logements non-traversants par la MRAe.
 En bas : coupe transversale vers l’ouest (étude d’impact, p. 19).

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

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

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les nuisances sonores,
- la pollution de l'air,
- le risque d'inondation,
- la pollution des sols.

2. L'évaluation environnementale

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

L'ensemble des thématiques environnementales est abordé dans l'étude d'impact, qui s'appuie sur des études spécifiques, jointes au dossier (études acoustique, air et santé, faune, flore et habitats, pollution des sols, etc.). Cependant, quelques données chiffrées essentielles ne sont pas précisées comme, par exemple, le bilan carbone global du projet ou la part de pleine terre, même si on peut en déduire qu'elle est d'environ 13 % sur le lot 1 (cf. ci-dessus, 1.1 Contexte et présentation du projet).

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) sont très peu développées dans l'étude d'impact, or ces mesures sont nécessaires pour apprécier la réduction des incidences négatives du projet sur l'environnement mais aussi de protéger les futurs habitants aux nuisances de leur futur environnement.

Le résumé non technique de l'étude d'impact gagnerait à être présenté dans un document séparé de l'étude d'impact, afin d'en améliorer l'accessibilité par le public.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter le résumé non technique dans un document distinct, pour le rendre plus accessible par le public ;**
- **effectuer un bilan carbone général du projet ;**
- **renseigner la part de pleine terre du projet ;**
- **compléter l'étude d'impact en présentant de manière plus détaillée les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues pour limiter les nuisances auxquelles seront soumis les futurs habitants du projet.**

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact présente une partie « environnement administratif », faisant état de la réglementation actuelle. Elle ne présente pas réellement d'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification existants. Elle se limite pour l'essentiel à l'exposition des orientations et des objectifs des plans et programmes (Schéma directeur de la région d'Île-de-France -Sdrif, projet du Grand Paris Express, Contrat de développement territorial, SCoT et PLU de Villeneuve-la-Garenne).

L'articulation du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands est étudiée. L'étude d'impact conclut à la conformité du projet avec le schéma. La conformité avec le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts-de-Seine est aussi affirmée dans une attestation de prise en compte du PPRI. Or, son article 2.2.a. n'est pas respecté (cf., ci-dessous, la partie 3.3. Le risque d'inondation).

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact comporte une très courte partie dédiée à la justification des choix et aux solutions alternatives (p. 333-336).

Pour ce qui est de la justification des choix, l'étude se concentre principalement sur le choix des matériaux utilisés pour la construction du bâtiment, ce qu'il est difficile d'apprécier en l'absence de bilan carbone général du projet, sans aborder des thèmes plus larges tels que la justification du nombre de places de stationnement automobile ou du choix de l'emplacement de la construction qui est décrit, dans l'étude d'impact, comme contraignant.

Il n'existe pas de réelle analyse de solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine ; l'étude se contente de lister les choix qui ont été faits.

Cette analyse aurait dû permettre d'évaluer, comparativement, la manière dont le projet a pris en compte les principaux enjeux développés dans la suite de l'avis, mais aussi, par exemple, de justifier un certain nombre de choix : l'artificialisation de la quasi-totalité du lot bâti, la conception d'une forme urbaine très dense réduisant l'éclairage naturel des pièces s'ouvrant sur le cœur d'îlot, la part significative de logements mono-orientés ainsi que certaines caractéristiques constructives (comme le choix d'une structure en voiles de béton) limitant le potentiel d'évolutivité du bâtiment.

(2) L'Autorité environnementale recommande de justifier le projet en présentant une analyse environnementale comparative des solutions de substitution raisonnables, au regard des principaux enjeux du projet (bruit, pollution et risque d'inondations) mais aussi d'autres critères comme la consommation d'énergie, le bilan carbone, l'artificialisation des sols, l'éclairage naturel des logements, le potentiel d'évolutivité du bâtiment, etc.

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

3.1. Les nuisances sonores

Le projet est situé dans une zone soumise à de fortes nuisances sonores liées à la présence de l'A86, de sa bretelle d'accès et du boulevard Gallieni (RD 9) qui sont respectivement de niveau 1, 3 et 4 au classement sonore⁶ départemental des infrastructures de transports terrestres.

L'Autorité environnementale rappelle que l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a défini des niveaux au-delà desquels le bruit a un effet néfaste sur la santé. Pour le bruit routier, ce niveau est établi à 53 dB(A) Lden (période de 24 h) et à 45 dB(A) Ln (période nocturne). Il existe aussi, en France, des seuils réglementaires, de 68 dB(A) Lden et de 62 dB(A) Ln.

Les cartes produites par Bruitparif montrent que sur une journée le site d'implantation est en moyenne soumis à des nuisances sonores allant de 65 dB(A) Lden à plus de 75 dB(A) Lden et qu'en période nocturne il est exposé à un bruit allant de 55 dB(A) Ln à 70 dB(A) Ln. Les valeurs de l'OMS sont alors dépassées en tout point et les valeurs réglementaires sont actuellement dépassées sur une majorité du site sur une période de 24h et en période nocturne sur la partie du site du projet situé le long du boulevard Gallieni et de la rue Royer (p. 29).

6 À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5. La mesure de bruit est exprimée en décibels acoustiques (dB(A)) en séparant le niveau moyen en journée (LAeq (6h-22h)) et de nuit (LAeq (22h-6h)).



Illustration 5 : Carte du bruit routier, jour-soir-nuit (Lden) (source : étude d'impact, p. 114)



Illustration 6 : Carte du bruit routier la nuit (Ln) (source : étude d'impact, p. 115)

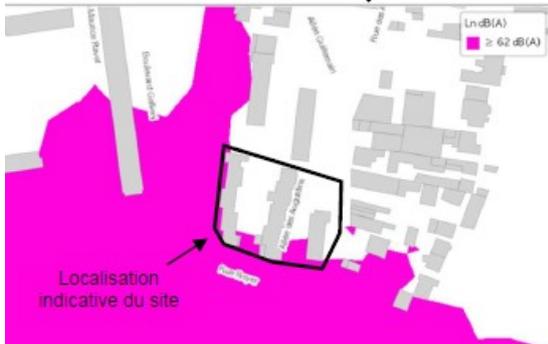


Illustration 7 : carte de dépassement des seuils réglementaires la nuit (Ln) (source : étude d'impact, p. 115)



Illustration 8 : carte de dépassement des seuils réglementaires jour-soir-nuit (Lden) (source : étude d'impact, p. 114)

Une étude acoustique in situ a aussi été effectuée du 24 au 25 juillet 2024. Pour l'Autorité environnementale les campagnes de mesures des intensités sonores doivent être réalisées hors congés scolaires et jours fériés et sur une durée de plusieurs jours pour être représentatives. L'étude présentée par le maître d'ouvrage arrive à la conclusion que le niveau sonore sur le site du projet varie actuellement de 50 dB(A) à 70 dB(A). Cependant il est précisé que puisque les mesures ont été effectuées au niveau du futur rez-de-chaussée qui est, en vue de la topographie des lieux, protégé du bruit de la bretelle d'accès de l'A86, le bruit est susceptible d'être supérieur d'au moins 6 dB(A), ce qui est considérable, pour les façades des niveaux plus élevés (étude acoustique, p. 10).



Illustration 10 : Modélisation des nuisances sonores auxquelles sera exposé le projet jour-soir-nuit (Lden) (source : étude acoustique, p. 17)



Illustration 9 : Modélisation des nuisances sonores auxquelles sera exposé le projet la nuit (Ln) (source : étude acoustique, p. 17)

Une modélisation des nuisances sonores sur le site avec projet, prenant en compte l'augmentation prévisionnelle du trafic liée au projet a aussi été effectuée. Les points de mesure 1 (bleu) et 2 (rouge) indiquent des nui-

sances sonores supérieures à 70 dB(A) sur 24 heures et supérieures à 65 dB(A) en période nocturne (étude acoustique, p.20).

Les différentes cartographies, mesures et modélisations montrent de manière claire que le projet se situe dans une zone où l'ambiance sonore est particulièrement dégradée. Des mesures d'évitement et de réduction (ERC) conséquentes sont alors attendues.

Afin de limiter l'impact des nuisances le maître d'ouvrage prévoit de respecter les normes d'isolement acoustique, ce qui ne constitue pas réellement une mesure ERC, attendu qu'il s'agit d'une simple obligation réglementaire. Le respect des normes acoustiques permettra, d'après l'étude d'impact, de ne pas dépasser les 39 dB(A) à l'intérieur des logements. Les « jardins d'hiver » aménagés sur les façades les plus exposées contribuent probablement, en créant des espaces-tampons, à la réduction de cette nuisance, toutefois cette mesure ne vaut que lorsque les portes et les fenêtres sont fermées. Or, l'Autorité environnementale, rappelle que l'impact du bruit doit être apprécié en tenant compte de celui ressenti dans les logements, notamment durant les saisons chaudes où les fenêtres sont souvent ouvertes et pourraient l'être davantage à l'avenir compte tenu du réchauffement climatique.

Il est aussi prévu qu'une majorité de logements soient traversants afin de limiter l'impact des nuisances sonores sur les futurs habitants. Or, selon les plans fournis en annexe de l'étude d'impact, une part significative des logements ne le sont pas et notamment des studios qui ne permettent pas d'éloigner la chambre des façades bruyantes (cf. le plan d'étage courant de l'illustration 4).

Les mesures ERC présentées par le maître d'ouvrage sont par conséquent largement insuffisantes au regard de l'importance des nuisances auxquelles seront soumis les futurs habitants. Le bruit ayant un impact sanitaire évaluable, il conviendrait que le maître d'ouvrage précise le nombre de mois d'espérance de vie en bonne santé perdus du fait de cette exposition en se fondant sur les cartes établies par Bruitparif en coopération avec l'Observatoire régional de santé en la matière.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- effectuer une nouvelle campagne de mesures de l'intensité sonore hors vacances scolaires et jours fériés et sur une période d'au moins trois jours ouvrés ;
- proposer des mesures d'évitement et de réduction adéquates de l'exposition des populations aux nuisances sonores par référence aux niveaux à ne pas dépasser selon l'OMS, y compris fenêtres ouvertes ;
- justifier de leur efficacité afin que le projet ne conduise pas à l'augmentation du nombre de personnes exposées à un risque sanitaire élevé ;
- évaluer le nombre moyen de mois d'espérance de vie en bonne santé perdus du fait de l'exposition au bruit pour les nouveaux habitants.

3.2. La pollution de l'air

La situation géographique du projet fait qu'il est soumis à des pollutions, principalement liées aux axes routiers situés à proximité. La commune est d'ailleurs classée comme zone sensible pour ce qui concerne la qualité de l'air dans le schéma régional climat air énergie (SRCAE).

Selon l'indice journalier ATMO mesurant de la qualité de l'air, à Villeneuve-la-Garenne la qualité de l'air est 74 % du temps « moyenne », 15 % du temps « dégradée » et 10 % du temps « mauvaise ». En partant des données fournies par Airparif, l'étude air et santé, réalisée en 2024, établit (illustration 11) que sur le site du projet les valeurs constatées de dioxyde d'azote (NO₂), de particules PM₁₀ et PM_{2,5} dépassent systématiquement les valeurs retenues par l'OMS pour caractériser l'effet néfaste d'une pollution atmosphérique sur la santé. Pour ce qui est des PM_{2,5}, l'objectif de qualité fixé par la réglementation française de 10 µg/m³ est dépassé avec 11 µg/m³ sur le site du projet.

Paramètre	Valeur limite réglementaire Objectif de qualité Recommandation OMS	Valeur au sein de la zone d'étude	Valeur au sein de l'emprise projet
Dioxyde d'azote Moyenne annuelle	Valeur limite : 40 µg/m ³ Objectif de qualité : 40 µg/m ³ Recommandation OMS : 10 µg/m ³	≤ 37 µg/m ³	≤ 29 µg/m ³
PM10 Moyenne annuelle	Valeur limite : 40 µg/m ³ Objectif de qualité : 30 µg/m ³ Recommandation OMS : 15 µg/m ³	≤ 19 µg/m ³	≤ 19 µg/m ³
PM10 Nombre de jours dépassant 50 µg/m ³ en moyenne journalière	Valeur limite : 35 dépassements	≤ 5 jours	≤ 6 jours
PM2,5 Moyenne annuelle	Valeur limite : 25 µg/m ³ Objectif de qualité : 10 µg/m ³ Recommandation OMS : 5 µg/m ³	≤ 14 µg/m ³	≤ 11 µg/m ³

Illustration 11 : Résultats numériques des modélisations Airparif au sein de la zone d'étude et de l'emprise projet en 2023 (benzène : données 2020) (source : Airparif)

Des relevés sur site ont eu lieu du 12 juin au 8 juillet 2024. Ils ont relevé entre 19,8 µg/m³ et 40,3 µg/m³ de NO₂, entre 1,4 µg/m³ et 19,6 µg/m³ de PM₁₀ et entre 1,1 µg/m³ et 17,7 µg/m³ de PM_{2,5}. Pour rappel la valeur limite réglementaire pour le NO₂ est de 40 µg/m³ (moyenne annuelle) et l'OMS recommande de ne pas dépasser 10 µg/m³. Le seuil de l'OMS est dépassé et la limite réglementaire est atteinte et sera susceptible d'être dépassée notamment par suite de l'augmentation du trafic, du fait de la création de nouvelles places de stationnement automobile, que le projet et les projets alentour vont créer.

Cette hypothèse de dépassement de la valeur limite réglementaire a été confirmée par les modélisations effectuées dans l'étude air et santé qui prennent en compte l'augmentation du trafic⁷. Elles arrivent à la conclusion qu'annuellement en moyenne il y aurait environ 49,7 µg/m³ de NO₂, 22,5 µg/m³ de PM₁₀ et 14,4 µg/m³ de PM_{2,5}. Le taux de NO₂ sera donc bien supérieur à la valeur limite réglementaire, et le taux de PM₁₀ et de PM_{2,5} sera bien supérieur aux recommandations de l'OMS. Ces modélisations prévoient que la pollution de l'air en NO₂ diminuera radicalement du fait du renouvellement du parc automobile. Mais cette réduction n'est pas imputable au projet et elle ne permet pas de justifier l'exposition des futurs habitants à des taux de pollution aussi importants, d'autant que ce renouvellement s'étalera au moins sur une dizaine d'années. Les habitants seront alors soumis à des taux de pollution trop importants de manière prolongée.

L'étude d'impact considère les taux de pollution enregistrés comme acceptables dès lors qu'ils sont généralement compatibles avec la réglementation française, alors que ces taux sont supérieurs aux seuils fixés par l'OMS et aux valeurs maximales prévues par la future réglementation européenne à l'horizon 2030⁸. De plus, le respect, partiel, des valeurs réglementaires ne signifie pas l'absence d'incidences néfastes de la pollution de l'air sur la santé.

Aucune mesure ERC n'est proposée par le maître d'ouvrage ce qui au regard de l'importance de l'impact qu'aura la qualité de l'air sur les futurs habitants est très insuffisant. Il conviendra d'effectuer une évaluation du nombre de personnes exposées à une qualité de l'air dégradée (indice pollution population) et d'en publier les résultats dans le dossier de consultation du public.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- définir les mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des futurs habitants aux pollutions de l'air et en évaluer l'efficacité prévisible au regard des valeurs limites définies par l'Organisation mondiale de la santé ;
- démontrer que l'opération ne génère pas une augmentation du nombre de personnes exposées à un risque avéré pour la santé par la réalisation d'une étude pollution population qu'il conviendra de joindre à l'étude d'impact.

7 Confirmer dans l'étude de trafic : le projet générera 74 unité de véhicule particulier (UVP) à l'heure de pointe du matin, dont 65 émis et 9 UVP attirés, et 64 UVP à l'heure de pointe du soir, dont 56 UVP attirés et 8 UVP émis.

8 Nouvelle directive du Parlement européen et du Conseil concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe adoptée le 2 octobre 2024. Elle préconise de ne pas dépasser une moyenne annuelle de 20 µg/m³ de NO₂, de 20 µg/m³ de PM10 et de 10 µg/m³ de PM2,5.

3.3. Le risque d'inondation

Le projet se situe dans une zone d'aléas forts et « zone bleue » (centre urbain) du PPRi de la Seine dans les Hauts-de-Seine où la cote casier⁹ est à + 29,55 NGF (p. 138). Le site est aussi, d'après la cartographie du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) potentiellement soumis aux inondations de cave par remontée de nappe.

L'article 2.2.a. du PPRi dispose que « les surfaces de commerces, activités de service, activités des secteurs secondaire ou tertiaire peuvent aussi être implantées au-dessus de la cote de la voirie existante sans pouvoir être situées à plus de 2 m au-dessous de la cote de casier, sous réserve que la surface de plancher totale située au-dessous de cette cote soit inférieure ou égale à 10 % de la surface de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 3 000 m² ». Le projet prévoit une surface totale de locaux d'activité de 608 m². Cette surface représente 19,25 % de l'emprise totale du site (3 159 m²), ce qui est supérieur à la limite de 10 % autorisée. L'Autorité environnementale a noté que dans sa notice de conformité au PPRi, le projet est qualifié d'opération d'aménagement d'ensemble, ce qui permet d'avoir 30 % de l'unité foncière dédiée aux locaux d'activité sous la cote casier (Notice de conformité au PPRi, p. 6). Or, le projet ne fait pas partie d'une OAP ni d'une zone d'aménagement concerté ; il convient donc de démontrer en quoi il participe d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce qui lui permettrait de déroger à la disposition du PPRi citée plus haut mais supposerait de réaliser une évaluation environnementale à l'échelle du projet d'ensemble, qui ne figure pas au dossier.

L'Autorité environnementale note que le projet conduit à augmenter de manière significative le nombre de logements situés en zone inondable et donc de personnes exposées à un risque inondation. Il convient alors d'évaluer la résilience du projet aux inondations, notamment de longue durée, et de déterminer les adaptations nécessaires pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens et faciliter au maximum le retour à la normale¹⁰.

D'après l'étude d'impact, les deux niveaux de sous-sol vont créer une surface inondable de 5 733 m² au lieu de 2 189 m² aujourd'hui (soit + 3 544 m²), ce qui permettrait, en cas d'inondation, d'accueillir un volume d'eau de 9 443 m³ contre 3 148 m³ aujourd'hui (soit + 6 295 m³) (p. 324-325). De plus, il est prévu pour les constructions en-dessous du trait de cote, des matériaux hydrofuges et hydrophobes et, à l'échelle du site du projet, une gestion de l'eau à la parcelle.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- mettre le projet en conformité avec l'article 2.2.a. du PPRi ou à défaut de réaliser une étude d'impact à l'échelle du projet d'ensemble dans lequel cette opération d'aménagement s'insérerait ;
- définir la stratégie de résilience du projet d'aménagement notamment en cas de crue d'une durée supérieure à quelques heures.

3.4. La pollution des sols

Le site du projet n'est pas recensé dans les bases de données des sites et sols pollués, ex site Basol, SIS et Basias et les prises de vue depuis 1946 disponibles sur l'outil « remonter le temps » de l'IGN montrent que le terrain a principalement eu un usage d'habitation. Cependant, une campagne de sondages effectuée sur le site en 2023 et en 2024 démontre la présence d'anomalies en métaux lourds, de teneurs notables en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) volatils et non-volatils, en benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes (BTEX), en polychlorobiphényles (PCB), hydrocarbures totaux (HCT) dont les volatils et semi-volatils, et en composés organo-halogénés volatils (COHV). Ces anomalies sont notamment présentes aux endroits où se trouveront les futurs espaces paysagers de pleine terre (au moins dans les sondages T3, T7 et T5).

⁹ Cote de casier : il s'agit de la cote atteinte par la crue de fréquence centennale calculée par la méthode dite « des casiers » à partir des données des plus hautes eaux connues (source : PPRi de la Seine dans les Hauts-de-Seine, p. 6 du règlement).

¹⁰ Le maître d'ouvrage pourra utilement se référer à la charte des quartiers résilients disponible sur le site internet de la Driéat d'Île-de-France (<https://www.driéat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/une-charte-pour-construire-des-quartiers-a3567.html>).

Une évaluation quantitative des risques sanitaires montre que les sols sont compatibles avec l'état des milieux pour la voie ingestion de sol sur l'ensemble du site, pour les adultes et les enfants résidents et que les indicateurs de quotient de danger (QD) et des excès de risque individuel (ERI) ne sont pas dépassés (p. 295). Cependant l'Autorité environnementale note que le maillage des sondages est incomplet puisqu'il a été réalisé alors que les pavillons n'avaient pas été détruits et qu'un propriétaire a refusé l'accès à sa propriété. De plus, l'étude ne permet pas de connaître l'état de pollution des eaux souterraines.

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 12/02/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président.

ANNEXE

5. 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, pour le rendre plus accessible par le public ; - effectuer un bilan carbone général du projet ; - renseigner la part de pleine terre du projet ; - compléter l'étude d'impact en présentant de manière plus détaillée les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues pour limiter les nuisances auxquelles seront soumis les futurs habitants du projet.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de justifier le projet en présentant une analyse environnementale comparative des solutions de substitution raisonnables, au regard des principaux enjeux du projet (bruit, pollution et risque d'inondations) mais aussi d'autres critères comme la consommation d'énergie, le bilan carbone, l'artificialisation des sols, l'éclairage naturel des logements, le potentiel d'évolutivité du bâtiment, etc.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - effectuer une nouvelle campagne de mesures de l'intensité sonore hors vacances scolaires et jours fériés et sur une période d'au moins trois jours ouvrés ; - proposer des mesures d'évitement et de réduction adéquates de l'exposition des populations aux nuisances sonores par référence aux niveaux à ne pas dépasser selon l'OMS, y compris fenêtres ouvertes ; - justifier de leur efficacité afin que le projet ne conduise pas à l'augmentation du nombre de personnes exposées à un risque sanitaire élevé ; - évaluer le nombre moyen de mois d'espérance de vie en bonne santé perdus du fait de l'exposition au bruit pour les nouveaux habitants.13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - définir les mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des futurs habitants aux pollutions de l'air et en évaluer l'efficacité prévisible au regard des valeurs limites définies par l'Organisation mondiale de la santé ; - démontrer que l'opération ne génère pas une augmentation du nombre de personnes exposées à un risque avéré pour la santé par la réalisation d'une étude pollution population qu'il conviendra de joindre à l'étude d'impact.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - mettre le projet en conformité avec l'article 2.2.a. du PPRi ou à défaut de réaliser une étude d'impact à l'échelle du projet d'ensemble dans lequel cette opération d'aménagement s'insérerait ; - définir la stratégie de résilience du projet d'aménagement notamment en cas de crue d'une durée supérieure à quelques heures.....15