



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de requalification du centre-ville de
Goussainville (95)**

**N° APJIF-2025-078
du 27/08/2025**

Vue 3D du secteur 1 réaménagé pour illustration (image indicative)



vue 3D du secteur 2 réaménagement pour illustration (image indicative) – hors programme de construction en cours de livraison rue de la République



Source : Etude urbaine, économique et paysagère pré-opérationnelle du centre-ville, La Fabrique Urbaine, 2022

Vues d'insertion du projet de requalification du centre-ville de Goussainville dans les secteurs de l'Hôtel de Ville (en haut) et de la Charmeuse (en bas) - étude d'impact, p. 52 et p. 56

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de requalification du centre-ville de Goussainville (95) mené par la commune, avec la participation d'opérateurs privés pour certaines constructions immobilières. Cet avis analyse notamment la qualité de l'étude d'impact du projet. Il est émis dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet.

Ce projet prévoit la création de 439 nouveaux logements, l'aménagement d'espaces publics et d'équipements, ainsi que des améliorations de voirie. À terme, il permet d'accueillir environ 944 habitants supplémentaires.

Parmi les principales opérations figurent :

- des travaux de requalification des voiries du centre-ville, de piétonisation d'une rue, de création d'une nouvelle voie ;
- des interventions sur les espaces publics ;
- la création de deux espaces verts publics ;
- la restructuration de l'offre en équipements publics (halle du marché, parking silo, conservatoire et auditorium, théâtre avec extension, réhabilitation d'une ancienne grange) ;
- la réalisation de 439 logements sur plusieurs opérations, après démolition d'immeubles existants.

Le projet a été soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, après examen au cas par cas, par décision du 22 novembre 2024 du préfet de la région d'Île-de-France.

L'Autorité environnementale a identifié plusieurs enjeux majeurs : les pollutions des sols, sonores et affectant la qualité de l'air, la contribution du projet au changement climatique et aux îlots de chaleur urbains, la mobilité, la biodiversité et les nuisances liées au travaux.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment :

- d'adapter l'analyse des incidences à l'échelle de chaque opération et de définir des mesures associées ;
- d'étudier des solutions alternatives mieux adaptées pour limiter les risques sanitaires et climatiques ;
- d'éviter la construction d'une crèche sur un site pollué.

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.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
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.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. Pollutions susceptibles de générer des risques sanitaires.....	14
3.2. Changement climatique.....	18
3.3. Mobilités.....	19
3.4. Biodiversité.....	20
3.5. Impacts de la phase chantier.....	21
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	21
ANNEXE.....	23
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	24

Préambule

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

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² 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 Goussainville (95) pour rendre un avis sur le projet de requalification de son centre-ville, porté par la commune (voirie, espaces publics, équipements publics) et par des opérateurs privés (programmes immobiliers), dans le cadre d'une déclaration de projet et sur son étude d'impact datée de juin 2025.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubriques 6.a, 39.b et 41.a du tableau annexé à l'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-2024-194 du 22 novembre 2024.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 3 juillet 2025. 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, et la contribution de l'agence régionale de santé d'Île-de-France a été apportée le 23 juillet 2025.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 27 août 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de requalification du centre-ville de Goussainville.

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

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

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

-
- 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)

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

ARR	Analyse de risques résiduels
BTEX	Benzène - Toluène - Ethylbenzène - Xylènes
Casias	Carte des anciens sites industriels et activités de services
Cire	Cellule interrégionale d'épidémiologie
CDT	Contrat de développement territorial
CPAUPE	Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales
EnR	Énergie renouvelable
EQRS	Évaluation quantitative des risques sanitaires
ERC	Séquence « éviter-réduire-compenser »
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
ICPE	Installations classées pour la protection de l'environnement
ICU	Îlot de chaleur urbain
Lden	Lday-evening-night, niveau de bruit moyen pondéré sur 24 h en majorant le bruit produit en soirée (18-22h) et pendant la nuit (22-6h), en raison de la sensibilité accrue des individus pendant ces périodes
Lnight	Lnight LAeq nocturne (22-6h), niveau de bruit constant équivalent au cours de la nuit
NO₂	Dioxyde d'azote
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PEB	Plan d'exposition au bruit
PL	Poids lourd
PLU	Plan local d'urbanisme
PM_{2,5}	Particules en suspension dans l'air, d'un diamètre inférieur à respectivement 2,5 et 10 micromètres
PM₁₀	

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Contexte du projet

Goussainville (30 952 habitants³) est une commune du département du Val d'Oise, membre de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, se situant à environ 20 km au nord-est de Paris dans le secteur de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle. La commune s'inscrit au sein du zonage du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport, impliquant des restrictions d'urbanisme en raison de l'exposition des populations aux nuisances sonores aériennes.

Le projet de requalification du centre-ville de Goussainville, fait l'objet d'un périmètre d'étude de 14,7 hectares (cf. étude d'impact, pp. 12-14), situé en partie en zones C et D du PEB. Ce périmètre est directement desservi par le RER D depuis Paris grâce à la gare « Les Noues » et est découpé en secteurs :

- le secteur « Charmeuse » au nord, autour de l'église ;
- le secteur « Centre-ville / casino » au centre, autour de l'Hôtel de ville, du théâtre, du casino et de la gare des Noues ;
- le secteur « des Noues » au sud des voies ferrées, autour du site de l'ancienne Grange des Noues.

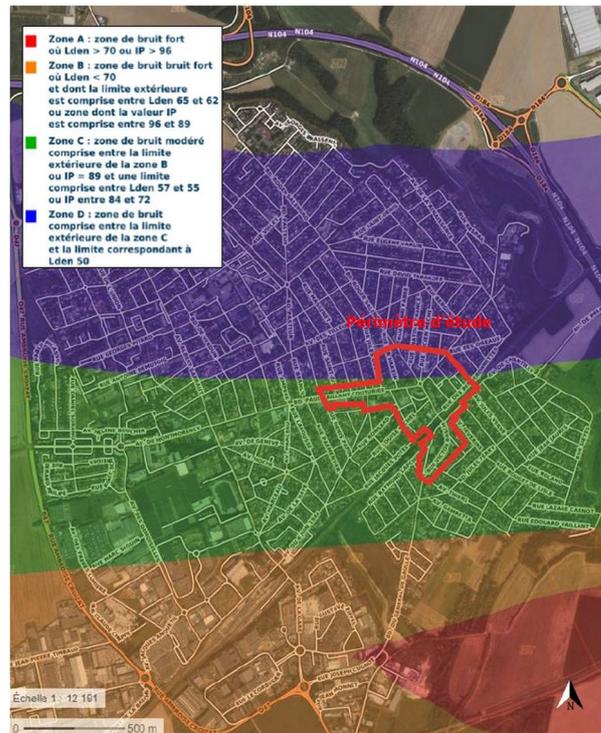


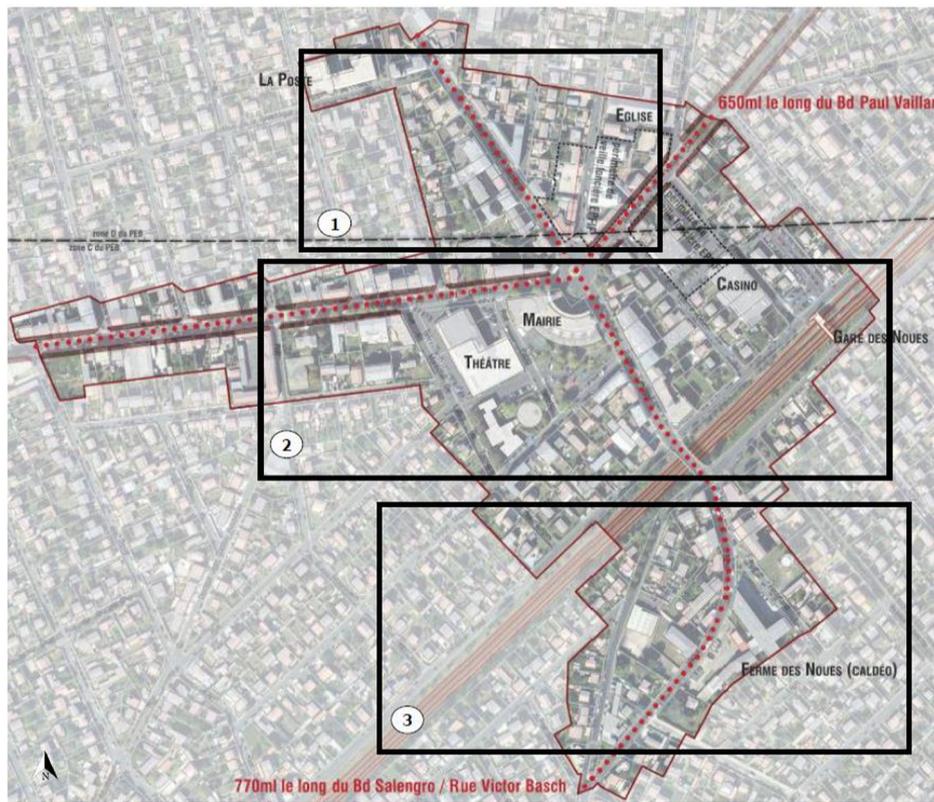
Illustration 1: Inscription du centre-ville de Goussainville au sein du zonage du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle (RNT, p. 4)

Le projet de requalification du centre-ville de Goussainville fait suite à une étude urbaine, paysagère et économique pré-opérationnelle lancée en 2022, ayant poursuivi les objectifs suivants⁴ :

- « proposer un aménagement cohérent, innovant et économiquement viable qui intègre les enjeux du développement durable ;
- permettre la diversification et la montée en gamme de l'offre de logements avec des typologies adaptées aux besoins de la population qui s'insère de manière harmonieuse avec le restant du quartier ;
- assurer le renouvellement du tissu commercial du centre-ville et en renforcer sa qualité ;
- proposer des pistes de restructuration des équipements publics pour répondre aux nouveaux besoins, notamment dans le domaine de la culture ;
- requalifier les espaces publics afin de faire du centre-ville un lieu agréable, laisser toute sa place aux mobilités douces et au végétal, aménager un espace vert de qualité, améliorer les liaisons entre les pôles du centre-ville et repenser le stationnement et les circulations automobiles ; ».

3 Insee, Recensement de la population 2022.

4 Ces objectifs sont mentionnés au sein de la note succincte introduisant la délibération du conseil municipal n° DEL 2024-136A du 18 décembre 2024 portant sur le bilan de la concertation préalable du projet.



Source : Etude urbaine, économique et paysagère pré-opérationnelle du centre-ville, La Fabrique Urbaine, 2022

Illustration 2: Périmètre d'étude du projet de requalification du centre-ville de Goussainville (étude d'impact, p. 12)

La mise en œuvre du projet donne lieu à une déclaration de projet au titre de l'article L. 126-1 du code de l'environnement, permettant le lancement des travaux sur les voiries, les espaces publics et espaces verts publics, et par le dépôt à venir de permis de construire à l'échelle des différents secteurs de projets. Constituant la première autorisation liée au projet, la déclaration de projet porte la procédure d'évaluation environnementale du projet global et donnera lieu à enquête publique.

■ Caractéristiques du projet

D'après le dossier d'enquête publique (p.4), le projet « est réalisé à travers plusieurs opérations sous maîtrises d'ouvrages distinctes et dans des délais différents :

- sous maîtrise d'ouvrage ville, à travers la prise d'une déclaration de projet portant sur le programme de travaux portant sur la requalification / création de voiries et d'espaces publics ;
- sous maîtrise d'ouvrage d'opérateur privé à travers la prise d'autorisation d'urbanisme pour permettre la construction de programmes immobiliers. »

Les opérations incluses dans le projet (cf. dossier d'enquête publique, pp. 13-14) sont les suivantes :

- travaux de requalification des voiries du centre-ville y compris l'aménagement de liaisons cyclables et piétonnes, piétonisation de la rue Lucien Mèche, création d'une nouvelle voie entre la rue Lucien Mèche et le boulevard Paul Vaillant-Couturier ;
- interventions sur les espaces publics (création d'une place piétonne au niveau de l'Hôtel de ville, création d'un parvis au droit de l'église, implantation d'un parvis en front de gare) ;
- création de deux espaces verts publics : un parc d'environ 2 300 m² à proximité de l'Hôtel de ville et la réhabilitation d'un square dans le prolongement du parc, un jardin public d'environ 1 000 m² le long de la rue Victor Basch ;
- restructuration de l'offre en équipements publics :

- création d'une halle marché après démolition de la halle existante ;
- création d'un parking silo sur trois niveaux à proximité de la gare de Noues ;
- déplacement du conservatoire dans une nouvelle structure incluant un auditorium ;
- réhabilitation du théâtre incluant une extension avec aménagement de locaux pour des espaces danse et arts plastiques ;
- réhabilitation d'une ancienne grange ;
- développement de programmes immobiliers totalisant 35 650 m² de surface de plancher et environ 439 logements, après démolition d'immeubles existants :
 - deux opérations mixtes (logements, commerces) actuellement lancées d'environ 54 logements au niveau de la rue de la République, et d'environ 85 logements au niveau de la rue des Pinsons ;
 - quatre lots constructibles à court / moyen terme développant des programmes mixtes (logements, commerces, une crèche) représentant environ 16 900 m² de surface de plancher et environ 227 logements ;
 - quatre lots dit d'accompagnement dont l'aménagement est envisagé à plus long terme, offrant un potentiel constructible estimé à environ 6 430 m² et environ 73 logements supplémentaires.

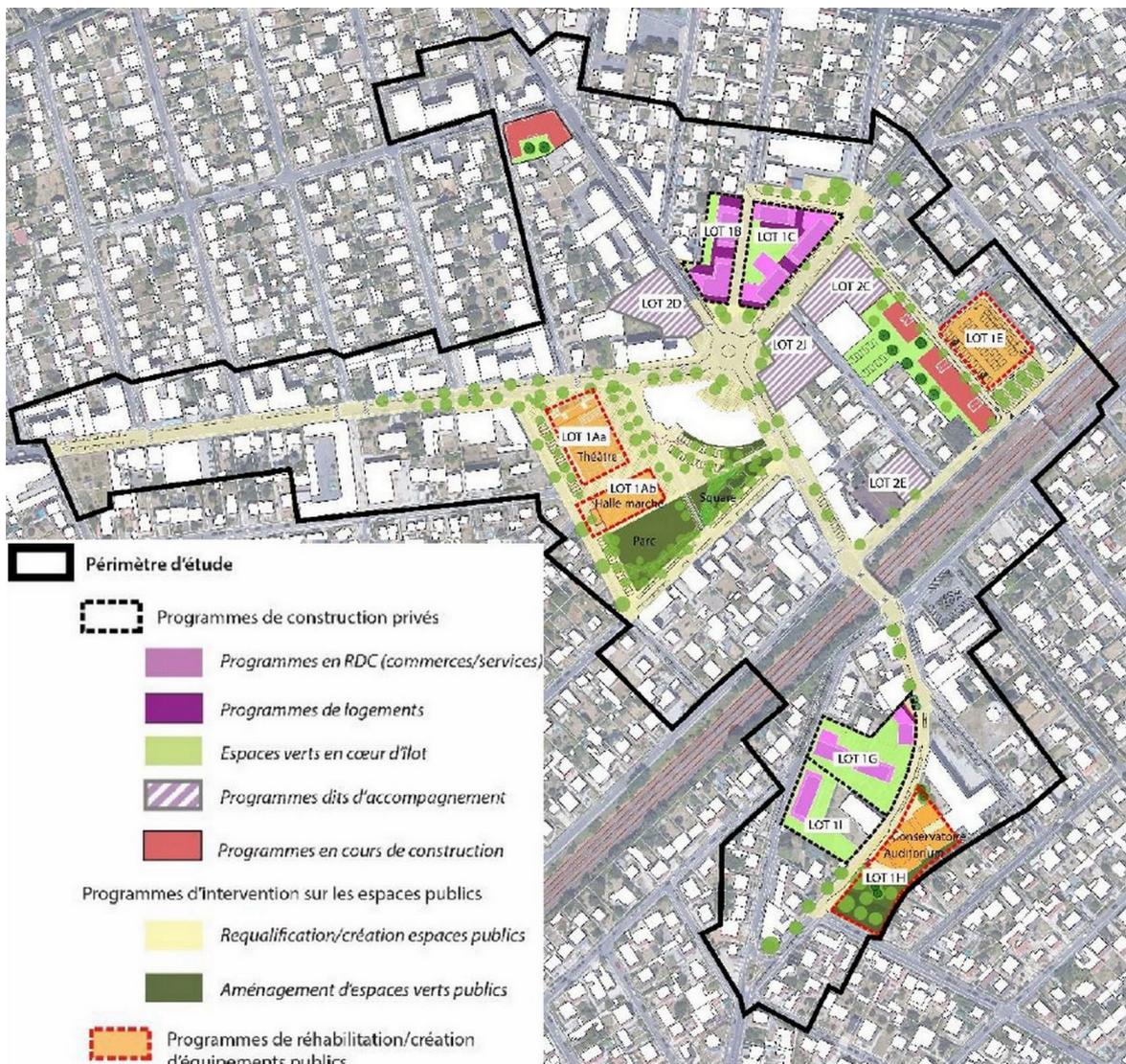


Illustration 3: Plan du programme de travaux du projet de requalification du centre-ville de Goussainville : espaces publics et programmes immobiliers en construction et à venir

Le dossier estime à 944 le nombre de nouveaux habitants qui pourront être accueillis à terme (étude d'impact, p. 288) . Le projet prévoit une densité résidentielle moyenne d'environ 120 logements à l'hectare à l'échelle de l'ensemble des programmes immobiliers (cf. étude de densité).

Les travaux se dérouleront entre 2026 et 2029 s'agissant des espaces publics et aménagements paysagers et entre 2026 et 2032 s'agissant des programmes immobiliers hors lots d'accompagnement (cf. étude d'impact, pp. 64-65).

■ Soumission à évaluation environnementale

La réalisation de l'évaluation environnementale fait suite à la décision n° DRIEAT-SCDD-2024-194 du 22 novembre 2024⁵ du préfet de la région d'Île-de-France. En application de cette décision, les objectifs poursuivis par l'étude d'impact devaient notamment concerner :

- l'établissement d'une description plus détaillée des caractéristiques du projet, notamment de son programme immobilier ;
- l'analyse des impacts sanitaires liés à l'exposition des habitants et des usagers des équipements publics aux pollutions des sols et aux pollutions sonore et atmosphérique, ainsi que la définition de mesures d'évitement et de réduction adaptées ;
- l'étude des incidences du projet sur les mobilités ;
- la description des modalités de gestion de la phase chantier et de ses impacts ;
- l'analyse des effets cumulés des projets connus dans le secteur.

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

Par délibération du conseil municipal de Goussainville N° DEL 2024-136A du 18 décembre 2024, le maire de Goussainville a approuvé le bilan de la concertation préalable menée à l'initiative de la Ville dans le cadre de l'étude urbaine ayant précédé le projet.

Cette concertation s'est déroulée de septembre 2022 au premier trimestre 2024. Elle a respecté les modalités fixées par délibération du 28 septembre 2022, en termes d'information du public, de mise à disposition d'un registre d'informations, de tenue d'une exposition, ou encore d'organisation de balade urbaine, ateliers et réunion de restitution d'étude.

D'après la restitution proposée dans le résumé non technique (p.10), « *les avis et remarques formulés au cours de la consultation ont ainsi permis de préciser les attendus retenus dans le cadre de l'étude urbaine de 2022 et plusieurs problématiques particulières du public ont également pu être identifiées à l'issue de la phase de concertation sur :*

- *la qualité et la diversité de l'offre commerciale du centre-ville ;*
- *la conception des équipements publics pour répondre aux besoins et usages des habitants ;*
- *l'offre de stationnement pour les résidents, les visiteurs et les forains ;*
- *l'usage du futur espace vert du centre-ville ;*
- *la conception apaisée des futurs espaces publics. »*

Le dossier n'explique pas, en détail, en quoi les attentes formulées par les habitants et usagers du quartier lors de la concertation ont permis de faire évoluer les différentes composantes programmatiques du projet.

(1) L'Autorité environnementale recommande de mieux expliquer les liens entre les attentes des habitants et usagers du quartier lors de la concertation et l'évolution des composantes programmatiques 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 :

5 https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/decision_nodrieat-scdd-2024-194.pdf

- les pollutions susceptibles de générer des risques sanitaires : sols pollués, bruit des transports, qualité de l'air dégradée ;
- la contribution du projet au changement climatique (énergies renouvelables, îlots de chaleur urbain) ;
- les mobilités ;
- la biodiversité ;
- les impacts de la phase chantier.

2. L'évaluation environnementale

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

Le dossier présenté à l'Autorité environnementale contient :

- le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration de projet au titre du code de l'environnement ;
- l'étude d'impact du projet datée de juin 2025, son résumé non technique et ses annexes (études de déplacement, étude qualité de l'air, étude acoustique et vibratoire, diagnostic écologique, note de gestion des eaux pluviales, étude énergies renouvelables (EnR), étude d'optimisation de la densité des constructions).

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de mise en œuvre de la procédure. La rédaction de l'étude d'impact traduit cette démarche, en traitant de l'ensemble des composantes listées par l'article R.122-5 du code de l'environnement. L'étude d'impact du présent projet apparaît relativement bien structurée, documentée et illustrée. Le résumé non technique de l'étude d'impact, dont l'objectif est de donner au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités, fait l'objet d'un document indépendant, clair et illustré.

L'analyse de l'état initial de l'environnement (étude d'impact, pp. 69-197) aborde l'ensemble des thématiques environnementales concernant le projet, qui sont reprises dans l'analyse des incidences du projet, tant en phase chantier, qu'en phase exploitation. Les mesures d'évitement et de réduction sont détaillées au cours de l'analyse des incidences (étude d'impact, pp. 210-314). Des tableaux de synthèse récapitulent les incidences et mesures liées, le responsable des mesures, leur coût de mise en œuvre, ainsi que les modalités de suivi des mesures et des effets du projet (étude d'impact, pp. 315-337).

L'Autorité environnementale considère que la présentation des modalités de suivi des mesures et des effets du projet est trop sommaire et renvoie trop simplement aux obligations de la maîtrise d'œuvre et des entreprises.

Par ailleurs, le dossier ne présente pas un cadre de suivi robuste des objectifs du projet par la maîtrise d'ouvrage, hors suivi écologique. L'étude d'impact devrait contenir des indicateurs assortis de valeurs de référence et de valeurs cibles, permettant de suivre au cours du temps les objectifs du projet et la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des incidences. Le dossier devrait également proposer les mesures correctives envisagées afin de rectifier, si besoin, les écarts au regard des objectifs visés et valeurs cibles. Enfin, les indicateurs et modalités de suivi devraient être utilement regroupés dans une partie dédiée pour faciliter leur bonne compréhension.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- **développer le dispositif de suivi et d'évaluation du projet, en proposant des indicateurs de suivi assortis de valeurs de référence et de valeurs cibles ;**
- **prévoir les mesures correctives pour rectifier, si besoin, les écarts aux objectifs visés et valeurs cibles.**

L'Autorité environnementale souligne que l'étude d'impact reste trop générale et n'analyse pas suffisamment les incidences environnementales et sanitaires à l'échelle de chaque îlot concerné. Elle se limite à une approche globale, sans tenir compte des particularités propres à chaque opération. De même, les mesures d'évitement et de réduction des incidences manquent de précision et devraient être adaptées plus finement aux enjeux spécifiques de chaque secteur du projet.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude d'impact par une analyse des incidences environnementales et sanitaires à l'échelle de chaque îlot concerné ;
- proposer des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, plus finement adaptées aux enjeux de chaque secteur de projet.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

■ Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle et le volet logement du contrat de développement territorial (CDT) Cœur économique Roissy Terres de France

Le site de projet est situé en zones C et D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle. En zone C, des restrictions d'urbanisme s'appliquent en application de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme. Y sont uniquement autorisés les projets d'habitat individuel non groupé, les opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B, ou bien des travaux sur constructions existantes sous réserve de non accroissement de la population exposée aux nuisances.

Pour déroger à ces restrictions et prévoir de l'habitat collectif en zone C, les programmes immobiliers doivent s'inscrire dans le cadre de l'avenant au volet logement du contrat de développement territorial (CDT) Cœur économique Roissy Terres de France, prévu par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris et signé le 27 février 2014, ce CDT couvrant le territoire de Goussainville.

En application du CDT e, vigueur⁶, la programmation de logements collectifs autorisée était limitée à 46 logements s'agissant du secteur de renouvellement urbain « C - La Charmeuse » du CDT et à 53 logements s'agissant du secteur « D - Le Cottage ». Le secteur « B - Paul Vaillant-Couturier » intercepte l'ouest du périmètre d'étude et ne concerne aucun programme du projet. Le dossier d'enquête publique (p. 6) intègre la signature de l'avenant n°4 au CDT Cœur économique Roissy Terres de France, permettant une programmation de logements augmentée à 217 logements sur les secteurs C et D intéressant le projet. Selon l'avenant n°4, la nouvelle répartition est la suivante :

- Secteur « C - La Charmeuse » : 130 nouveaux logements dont 120 logements « nécessaires au desserrement des ménages » et 10 logements dans le cadre de démolitions reconstructions ;
- Secteur « D - Le Cottage » : 87 nouveaux logements dont 70 logements « nécessaires au desserrement des ménages » et 17 logements dans le cadre de démolitions reconstructions ;

Le projet totalise, hors lots d'accompagnement, 172 logements prévus à ce stade sur ces deux secteurs de renouvellement urbain (étude d'impact, p. 49).

■ Le plan local d'urbanisme (PLU) de Goussainville

Le projet de requalification du centre-ville de Goussainville est encadré par le plan local d'urbanisme (PLU) de Goussainville. Celui-ci, adopté en 2018⁷, a récemment évolué :

- par la modification n°1, approuvée par délibération du conseil municipal du 26 juin 2024, ayant notamment permis, à l'endroit du centre-ville, de supprimer une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global, et de mettre ce dernier en œuvre à travers une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°3 « Centre-ville »), cette modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas, d'un avis de l'Autorité environnementale du 2 août 2023⁸, d'une enquête publique du 2 octobre au 6 novembre 2023 après présentation d'un mémoire en réponse du 7 septembre 2023⁹ ;
- par sa révision générale, approuvée par délibération du conseil municipal du 2 juillet 2025, ayant fait l'objet

6 CDT révisé le 20 mars 2015 et de sa modification par un avenant n°3 signé le 18 mars 2020

7 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/180302_mrae_avis_plu_goussainville_95_delibere.pdf

8 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-08-02_goussainville_avis_plu_avis_delibere.pdf

9 https://www.ville-goussainville.fr/cms_viewFile.php?idtf=155948&path=Memoire-en-reponse.pdf

d'une évaluation environnementale, d'un avis de l'Autorité environnementale du 7 janvier 2025¹⁰ et d'une enquête publique du 24 février au 25 mars 2025 après présentation d'un mémoire en réponse du 7 septembre 2023 ;

Le projet de requalification doit donc être à la fois compatible avec l'OAP n°3 « Centre-ville », ainsi qu'avec le règlement du PLU en fonction de son zonage (cf. étude d'impact, pp. 21-22) - en l'espèce, le règlement des différents sous-secteurs de la zone UB (UBb, UBc, UBd dans le PLU en vigueur, UBb élargi et UBd dans le projet de PLU révisé) qui s'adapte aux sous-secteurs de renouvellement urbain du contrat de développement territorial Cœur économique Roissy Terres de France. L'OAP n°3, tout comme le règlement des sous-secteurs de la zone UB, prévoit des dispositions particulières pour lutter contre l'exposition des populations aux nuisances sonores.

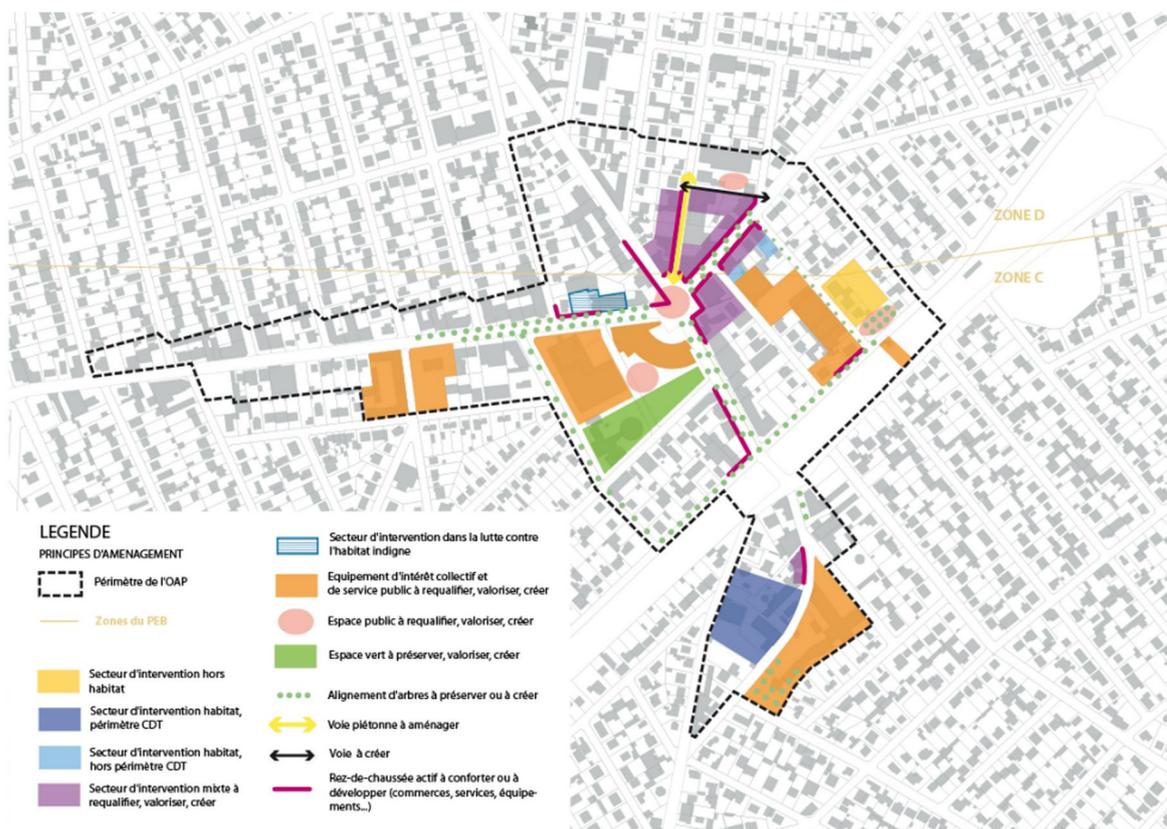


Illustration 4: Schéma de l'OAP n°3 "Centre-ville" - PLU de Goussainville en vigueur après modification n°1

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Les raisons de la requalification du centre-ville de Goussainville sont énoncées dans l'étude d'impact (pp. 351-359) qui, en précisant les objectifs de l'étude urbaine de 2022, explique les avantages du projet en matière :

- d'offre de logements performante énergétiquement ;
- de mixité fonctionnelle, avec une offre de commerces et d'équipements complémentaire aux logements ;
- de développement des espaces verts publics et privés ;
- d'apaisement des mobilités avec incitation de l'usage des transports en commun et des mobilités douces ;
- de gains d'espaces libres et paysagers grâce au stationnement résidentiel envisagé en sous-sol.

Depuis les premières études, le projet a évolué notamment par l'abandon d'une densité résidentielle plus forte et par le choix de développer davantage d'espaces verts.

10 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2025-01-07_goussainville_plu_revision_avis_delibere.pdf

L'Autorité environnementale considère cependant que la justification des options d'aménagement et l'analyse des solutions de substitution raisonnables au projet auraient dû s'appuyer sur une véritable comparaison de variantes. Celles-ci auraient pu mieux intégrer les enjeux sanitaires prioritaires du périmètre, qu'il s'agisse du traitement de la pollution des sols, de la réduction des nuisances sonores dans les logements et dans les espaces extérieurs, de l'amélioration de la qualité de l'air, ou de la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain et de création d'îlot de fraîcheur.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- **comparer de manière plus approfondie plusieurs variantes d'aménagement, intégrant des options différenciées pour la gestion des sols pollués, la qualité de l'air, le confort acoustique, et la réduction des îlots de chaleur ;**
- **réévaluer les choix retenus au regard de cette analyse comparative, en mettant en évidence les solutions les plus favorables à la santé et au bien-être des futurs habitants ainsi qu'à l'adaptation du projet au changement climatique.**

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

3.1. Pollutions susceptibles de générer des risques sanitaires

■ Sols pollués

Au sein du périmètre d'étude, cinq établissements sont référencés dans la base de données Casias (carte des anciens sites industriels et activités de services) et huit sites ont été répertoriés en tant qu'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (cf. étude d'impact, pp. 75-77).

Le centre-ville de Goussainville a connu une urbanisation mixte incluant des activités industrielles légères, artisanales, et des équipements anciens, certains secteurs ont donc été identifiés comme potentiellement pollués. L'étude recense plusieurs secteurs à risque, dont l'ancienne station-service désaffectée près du boulevard Roger Salengro et le site de l'ex-supermarché Casino.

Le diagnostic de l'état initial en matière de pollution des sols a été établi et annexé à l'étude d'impact, prenant en compte des études antérieures. Une campagne d'investigations de sols a enfin été réalisée sur des périmètres particuliers, totalisant 17 sondages atteignant des profondeurs de 2 à 6 mètres selon les secteurs.

Les analyses ont révélé des anomalies diffuses en éléments-traces métalliques (plomb, cadmium, zinc, etc.) et en composés organiques (notamment des hydrocarbures totaux et des HAP), principalement dans les terres de surface. Sur la parcelle n° AL 32, occupée par TotalEnergies, un spot de pollution marqué aux hydrocarbures a été identifié au nord, jusqu'à 6 m de profondeur. Les concentrations en composés volatils (BTEX, solvants chlorés, naphthalène, etc.) se sont révélées généralement faibles et inférieures aux seuils de quantification, sauf localement dans certaines zones de stockage ou proches de cuves.

L'étude présente toutefois plusieurs limites. Certaines parcelles n'ont ainsi pas pu être investiguées en raison d'un accès restreint ou de leur occupation actuelle et la profondeur maximale de pollution n'a pas été atteinte dans plusieurs sondages. Ces éléments laissent subsister une incertitude sur l'ampleur réelle de la contamination, notamment en profondeur. Un complément des prélèvements apparaît donc nécessaire.

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic de l'état initial du site par :

- **des investigations de sols correspondant aux parcelles qui n'ont pu être investiguées à ce stade ;**
- **des investigations de sols en profondeur permettant de statuer sur l'état des pollutions.**

La circulaire du 8 février 2007 prévoit que l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles doit être évitée sur des sols pollués¹¹, sinon justifiée en cas d'impossibilité de choisir un site alternatif non pollué. Or, le projet envisage l'implantation d'une future crèche au niveau du lot 1B, rue Lucien Mèche. D'après une étude réalisée en juin 2024, retranscrite dans le diagnostic, l'emprise du lot (parcelles n° AI 118,

¹¹ <https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/27354>

119, 123, 124, 125) est concernée par des anomalies en composés métalliques dont une teneur en zinc supérieure à la valeur seuil de contamination des sols franciliens (Cire¹²) pour les métaux lourds (étude d'impact, p. 78).

(6) L'Autorité environnementale recommande de renoncer à la construction de la crèche sur un site pollué.

La méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués de 2017 doit être appliquée à l'ensemble des opérations¹³. Un schéma conceptuel a été réalisé à l'état initial et à l'état projeté, précisant les risques sanitaires liés aux sols pollués. Les voies d'exposition identifiées sont le contact direct avec le sol, l'ingestion ou l'inhalation de poussières, et la contamination de végétaux via les racines. Le risque d'inhalation de vapeurs toxiques est limité à des cas très localisés, comme sur la parcelle n° AL 32. Les risques sanitaires sont considérés comme nuls pour le lot 1I (face au conservatoire), existants par inhalation de vapeurs au droit d'un éventuel futur bâtiment pour le lot 1H (conservatoire) et devant donner lieu à des mesures de gestion en vue d'une compatibilité avec des usages résidentiels pour les autres parcelles étudiées, de type :

- « curage » des terres polluées : enlèvement ciblé des terres contaminées, notamment dans les zones les plus affectées (spot aux hydrocarbures sur la parcelle n°AL 32) ;
- recouvrement : mise en place d'un revêtement pérenne ou d'une couche de 30 cm de terres saines, sur géotextile, dans les zones affectées destinées à être accessibles ;
- restriction d'usage : interdiction de plantation de végétaux comestibles à système racinaire profond.

L'absence, à ce stade, d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) complète ne permet pas de conclure de façon robuste sur le niveau de risque pour certains usages sensibles, dont l'usage de crèche sur le lot 1B .

Enfin, les mesures de gestion doivent être traduites dans un plan de gestion détaillé.

(7) L'Autorité environnementale recommande, dans le cadre de l'application de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués de 2017 aux opérations, de :

- réaliser, après les investigations complémentaires demandées sur les périmètres d'opérations, une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) complète ;
- prendre les mesures pour garantir que l'état des sols soit compatible avec tous les usages prévus, y compris l'accueil d'enfants en crèche sur le lot 1B dès lors que ce secteur ne serait pas évité pour ce projet ;
- réaliser, le cas échéant, pour la dépollution, un plan de gestion avec analyse de risques résiduels prédictive.

■ Bruit des transports

Les cartographies de Bruitparif pour le bruit aérien (échéance 4, 2022), représentant les niveaux sonores pour l'indicateur Lden sur une journée complète, et pour l'indicateur Ln sur une période nuit¹⁴, montrent une exposition croissante au bruit aérien en se rapprochant du sud en direction de l'aéroport. Les niveaux sonores varient, sur le périmètre d'étude, entre 57 et 60 dB(A) Lden, et entre moins de 45 et 55 dB(A) Ln (étude d'impact, p. 173). Or, les lignes directrices européennes¹⁵ définissent des seuils sanitaires à 45 dB(A) Lden et 40 dB(A) Ln ; ces valeurs étant nettement dépassées sur l'ensemble du site, le projet se situe donc dans une zone d'exposition sonore défavorable pour la santé.

12 Cellule interrégionale d'épidémiologie

13 <https://ssp-infoterre.brgm.fr/fr/methodologie/methodologie-nationale-gestion-ssp>

14 Ainsi que le spécifie le rapport d'étude acoustique (p. 29) : « L'indicateur Lden (pour Level day-evening-night) représente le niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en accentuant le bruit produit en soirée (18-22h) (pondération de 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h) (pondération de +10 dB(A)) pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes. L'indicateur Ln est le niveau sonore moyen pour la période de nuit. »

15 <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/343937/WHO-EURO-2018-3287-43046-60258-fre.pdf?sequence=2>

Le périmètre de projet correspond à un secteur entièrement urbanisé, traversé par des infrastructures de transport structurantes : les voies ferrées (passage du RER D) classées en catégorie 1 du classement sonore départemental des voies bruyantes¹⁶, les boulevards Paul Vaillant-Couturier et Roger Salengro classés en catégorie 4, le boulevard du Général de Gaulle et la rue Victor Basch. Les pollutions sonores ferroviaires et routières engendrées à proximité de ces infrastructures présentent localement des niveaux sonores qui dépassent les valeurs correspondantes de l'OMS au-delà desquelles les effets sont néfastes sur la santé. Ces pollutions se cumulent avec la pollution sonore aérienne, conduisant à de forts niveaux de multi-exposition représentés sur les cartes de Bruitparif pour les indicateurs Lden sur une journée complète et Ln sur la période nuit. D'après l'étude d'impact (p. 177), les niveaux sonores cumulés les plus élevés sont constatés aux abords des voies ferrées et au niveau des principaux axes, avec un effet majorant au sud du fait du bruit aérien.

L'étude d'impact intègre une analyse de l'environnement sonore (cf. rapport d'étude acoustique annexé) qui repose sur des campagnes de mesures acoustiques réalisées du 28 au 29 juin au niveau de quatre emplacements de points de mesures. L'analyse aboutit à une modélisation acoustique qui intègre les différentes sources de bruit dont les axes routiers du secteur à l'appui de la connaissance de leurs trafics moyens journaliers (suite à étude de déplacement).

Cette modélisation permet la réalisation de cartographies du bruit cumulé simulé à 5 mètres de hauteur pour les indicateurs Lden et Ln, pour les situations « fil de l'eau » (sans projet) et projet en 2032 et 2052. La modélisation confirme le caractère bruyant de la zone, avec des niveaux dépassant significativement les valeurs de l'OMS, le rapport d'étude acoustique (p. 46) indiquant :

« La zone du projet est exposée au bruit des avions de l'aéroport de Roissy.

Les niveaux de bruit Lden varient entre 55 et 60 dB(A). La principale source de bruit est la voie ferrée, qui est décaissée au niveau du projet. Les niveaux de bruit Lden s'élèvent à 70 dB(A) le long de celle-ci.

Les voies routières, dont le trafic peut être supérieur à 5000 veh/j génèrent un niveau de bruit Lden de l'ordre de 65 dB(A).

Le bruit dû à l'augmentation du trafic lié au projet reste très limité sur la zone. En effet, le trafic lié au projet engendrera une augmentation du bruit inférieure à +1 dB(A) sur les voies. Cette augmentation est négligeable et ne sera pas perceptible. »

Pour réduire l'exposition des futures populations aux nuisances sonores fenêtres fermées, le projet met en œuvre des objectifs d'isolement « assurés par les façades des constructions au regard de leurs caractéristiques techniques et des matériaux choisis », avec des principes constructifs à instaurer dans le cadre de la définition ultérieure des projets immobiliers (étude d'impact, pp. 302-303). Pour le reste le projet vise à privilégier une « adaptation de la hauteur des bâtiments le long des voies bruyantes pour jouer un rôle d'écran et ainsi créer des voies calmes » et à « assurer un confort intérieur des logements aux nuisances sonores ».

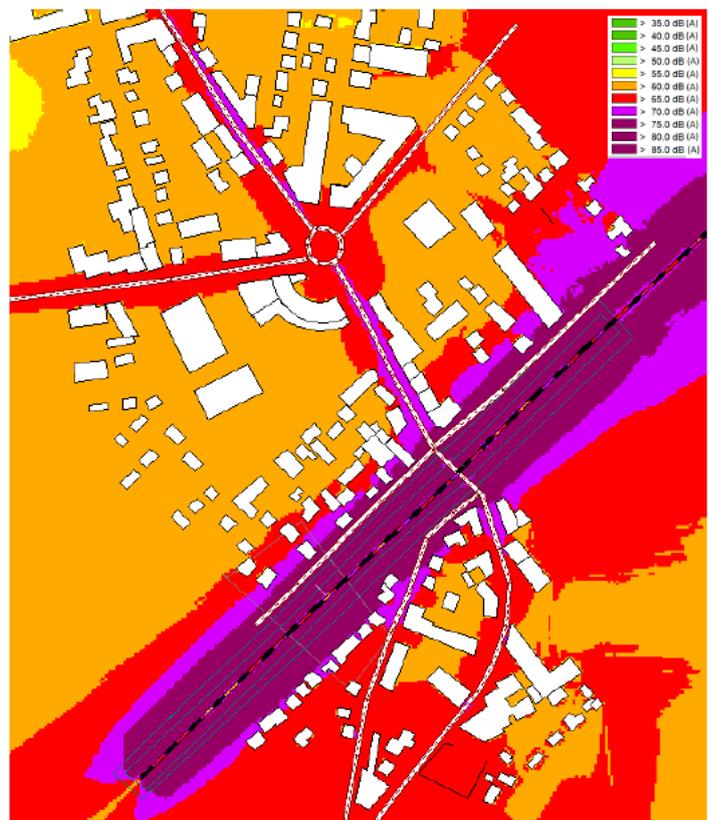


Illustration 5: Carte du bruit simulé cumulé en situation projet à horizon 2032, pour l'indicateur Lden (étude d'impact, p. 299)

16 Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

A ce stade, l'étude d'impact se limite à renvoyer la responsabilité des solutions constructives aux porteurs des futures opérations immobilières, sans mettre réellement en œuvre une démarche d'évitement et de réduction des nuisances en amont. La composition urbaine et la répartition des usages n'intègre pas suffisamment de logiques d'éloignement et de protection des populations vis-à-vis des nuisances. Certains choix apparaissent ainsi problématiques, notamment au regard de la cartographie du bruit cumulé des transports en situation projet à horizon 2032 pour l'indicateur Lden. L'Autorité environnementale considère que ces choix doivent être réexaminés à l'échelle du projet global comme à celle des îlots. En particulier, l'implantation de logements et de pièces de vie exposés à une exposition de plus 65 dB(A) Lden en bruit cumulé, voire à plus de 70 dB(A) Lden dans le cas du lot d'accompagnement 2E, doit être évité au profit d'une diversification du programme, des usages et des implantations.

Par ailleurs, l'étude d'impact ne démontre pas que la conception du projet garantira le calme nécessaire à la bonne santé des occupants dans les espaces de vie des équipements publics projetés, ni dans les espaces communs des futures résidences et dans les espaces de repos extérieurs.

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- renoncer à l'implantation de logements et de pièces de vie dans les zones où le bruit cumulé dépasse 65 dB(A) Lden ;
- démontrer dans l'étude d'impact que la conception retenue permet de garantir des espaces de vie calmes dans les équipements publics, les espaces communs résidentiels et les espaces extérieurs dédiés au repos ;
- intégrer des mesures d'évitement et de réduction des nuisances dans le projet.

■ Qualité de l'air

Le volet relatif à la qualité de l'air s'appuie sur les données de fond fournies par Airparif pour la région Île-de-France et une campagne de mesures. Les données d'Airparif indiquent des dépassements récurrents des valeurs de référence fixés par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) au-delà desquelles des effets néfastes sur la santé sont avérés. Ainsi, en 2023, la concentration annuelle moyenne en dioxyde d'azote (NO₂) atteint environ 17 µg/m³, soit bien au-dessus de la valeur guide de 10 µg/m³. De même, la concentration annuelle moyenne en particules fines (PM_{2,5}) était de 9 µg/m³, presque le double de la valeur guide de 5 µg/m³ (étude d'impact, p. 99).

La campagne de mesures in situ a été réalisée du 10 juin au 8 juillet 2024 sur 8 points de mesures. Ces mesures ont été réalisées à l'aide de tubes à diffusion passive, une méthode couramment utilisée pour évaluer la qualité de l'air ambiant sur des durées longues. Elles confirment l'influence notable du trafic routier, notamment au travers des concentrations en NO₂ et en particules. Les résultats mettent en évidence que les PM_{2,5} constituent un enjeu sanitaire majeur, en raison du dépassement de la valeur journalière recommandée par l'OMS (étude d'impact, p. 105).

Si l'analyse conclut que le projet lui-même n'aura pas d'impact significatif supplémentaire sur la qualité de l'air par rapport à la situation sans projet, et qu'il pourra même générer des bénéfices localisés grâce à la création d'espaces apaisés et végétalisés, l'évaluation quantitative des risques sanitaires (ERQS) révèle néanmoins des dépassements persistants des seuils de l'OMS :

- pour le NO₂ et les PM_{2,5} en concentration moyenne annuelle en 2032 et 2052 pour tous les scénarios d'exposition dont les enfants en bas-âge ;
- pour les PM₁₀ en concentration moyenne annuelle uniquement en 2032 pour certains scénarios d'exposition dont les enfants en bas-âge.

L'étude propose des mesures de réduction, notamment des recommandations constructives pour limiter les transferts de polluants de l'extérieur vers l'intérieur. Ces recommandations devraient être intégrées aux fiches de lot à construire, en lien avec la constitution du cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPÉ) (étude d'impact, p. 278). Il conviendrait de réaliser une étude spécifique de qualité de l'air à l'état projet concernant la future crèche et de déterminer si des mesures supplémentaires peuvent permettre de protéger les enfants d'une qualité de l'air dégradée.

(9) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures de réduction de l'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée dans le cadre du projet, concernant notamment en particulier la future crèche.

3.2. Changement climatique

■ Développement des énergies produites à partir de ressources renouvelables

Le dossier contient une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupération de la zone de projet (en annexe). À la suite de la réalisation de l'étude, les opportunités répondant aux besoins d'énergie des nouveaux bâtiments concernent l'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque), la géothermie, l'aérothermie (pompes à chaleur), la biomasse (bois énergie) ainsi que le développement d'un réseau de chaleur urbain, finalement non retenu au regard de l'absence de possibilité de raccordement à un réseau proche.

Ces opportunités ont finalement donné lieu à un scénario d'approvisionnement à « *étudier en priorité par les opérateurs des lots à construire* » (étude d'impact, p. 335). Celui-ci a recours à :

- des pompes à chaleur aérothermiques pour les besoins en chaleur des futures constructions ;
- l'exploitation de l'énergie solaire photovoltaïque en toiture à hauteur de 30 % pour l'électricité, les besoins électriques ne pouvant être entièrement couverts par cette source, induisant un recours au réseau électrique national, à hauteur de 70 %.

La proposition de ce seul scénario d'approvisionnement ne résulte pas d'une comparaison de plusieurs options étudiant des faisabilités d'approvisionnement différenciées par source d'énergie renouvelable et de récupération potentielle. Il est nécessaire de comparer plusieurs scénarios, notamment sous l'angle de la réduction des consommations énergétiques et l'angle de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- **analyser comparativement divers scénarios d'approvisionnement en énergies renouvelables et de récupération sous l'angle de leurs impacts carbone respectifs ;**
- **justifier le scénario finalement retenu en fonction de sa pertinence par rapport aux autres scénarios.**

■ Îlots de chaleur urbain (ICU)

L'étude d'impact (p. 91) représente l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) diurne et nocturne sur le secteur, selon les travaux de l'Institut Paris Région, qui prennent en compte de nombreux critères (nombre de surfaces bâties, ventilation de l'îlot, ombrage lié aux arbres...etc). La vulnérabilité des populations face à l'effet d'ICU, croisant à la fois l'aléa vague de chaleur par l'effet d'ICU, un indicateur de sensibilité des personnes et un indicateur de difficulté à faire face compte tenu des ressources individuelles ou territoriales (accès aux espaces verts, à des soins etc.) est également représentée.

Les secteurs les plus vulnérables aux effets d'ICU le jour et la nuit sont globalement les îlots du périmètre d'étude situés au nord du boulevard Paul Vaillant-Couturier, ainsi que quelques îlots situés entre la gare des Noues et ce même boulevard. La forte imperméabilisation du secteur (16 % de la totalité du périmètre d'étude - cf. étude d'impact, p. 86) explique notamment le niveau d'effet d'ICU et donc de vulnérabilité accrue. Le périmètre d'étude ne comprend pas de grand espace vert permettant de générer un effet d'îlot de fraîcheur.



Illustration 6: Effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) dans le secteur de projet selon les périodes de la journée - Source : Institut Paris Région, 2025 (étude d'impact, p. 91)

Le projet intègre une démarche de création d'îlot de fraîcheur reposant sur plusieurs mesures : plantation d'arbres à forte évapotranspiration, toitures végétalisées, sols perméables, les aménagements de gestion de l'eau à ciel ouvert et utilisation de revêtements clairs pour les façades (étude d'impact, pp. 265-266).

Toutefois, l'étude d'impact ne permet pas de comparer les effets d'ICU entre l'état initial et l'état projeté, tenant compte de la vulnérabilité du secteur après projet, du réchauffement climatique ainsi que des mesures envisagées. Une étude spécifique serait nécessaire pour évaluer la contribution et l'efficacité de chacune des mesures en faveur de la réduction des effets d'ICU, et de juger, le cas échéant, de la pertinence de la démarche ERC.

(11) L'Autorité environnementale recommande de conduire une étude permettant de :

- modéliser les effets d'îlots de chaleur urbain (ICU) sur le secteur avant et après mise en œuvre du projet ;
- évaluer la contribution et l'efficacité des mesures envisagées pour améliorer la situation en matière d'ICU .

3.3. Mobilités

L'analyse de la situation initiale en matière de mobilités fait état d'un centre-ville bien connecté au réseau routier régional (Autoroute A1 et Francilienne N104). L'organisation actuelle favorise encore trop la voiture, au détriment des mobilités douces et des transports en commun. La présence de la gare des Noues constitue un atout majeur mais reste sous-exploitée faute de liaisons piétonnes et cyclables suffisantes. Le projet vise à réduire l'emprise de la voiture, à revaloriser les modes actifs et à améliorer les connexions intermodales.

■ Déplacements

Une étude de déplacement et circulation routière a été réalisée et repose sur une importante campagne de mesures. Dix comptages automatiques ont été réalisés durant une semaine complète (du 10 au 16 mars 2025) sur les principaux axes de circulation du centre-ville. En complément, six comptages directionnels ont été effectués aux heures de pointe sur les carrefours majeurs (le 11 mars 2025). Ces mesures ont permis de quantifier les flux de véhicules légers et poids lourds (PL) et leur répartition horaire.

L'étude d'impact (p. 291) rend compte des résultats de l'étude de déplacement et de sa génération de trafic qui intègre pour la situation de projet l'évolution des parts modales et les nouveaux aménagements en faveur des mobilités douces. L'augmentation de la circulation équivaut à 3 300 déplacements supplémentaires à l'horizon 2032 et 3 060 déplacements supplémentaires à l'horizon 2052, soit une augmentation de 6,6 % des charges de trafic sur l'ensemble du secteur quel que soit l'horizon considéré. Aux horizons 2032 et 2052, deux carrefours du secteur poseront des problématiques de saturation à l'heure de pointe du soir au regard de leurs réserves de capacité (cf. étude d'impact, pp. 294-296), auxquelles il est apporté des recommandations dans le cadre de l'étude de déplacement :

- pour le carrefour du boulevard Paul Vaillant-Couturier avec l'avenue Albert Sarraut et l'avenue de Montmoureny, il est question d'adaptation des temps de feu, de proposition d'itinéraires alternatifs et d'encouragement de report modal, dans un contexte de réserves de capacité restant acceptables ;
- pour le carrefour du boulevard Roger Salengro avec la rue des Bergeronnettes et la rue Jacques Potel, il est envisagé l'instauration d'un panneau stop sur la rue des Bergeronnettes, en tant que solution optimale ;

Plusieurs mesures évoquées dans le dossier ne sont pas évaluées en termes d'effets sur les flux dans le cadre de l'étude de déplacement. L'étude d'impact ne permet donc ni d'en démontrer l'efficacité à terme, ni d'en assurer le suivi dans la durée. Sont notamment concernés : la hiérarchisation du statut des voiries (routières, douces ou partagées), le passage de l'ensemble du secteur en zone 30, l'impact du parking silo sur l'incitation à l'intermodalité, la ré-organisation des lignes de bus, la généralisation des contre-sens cyclables.

(12) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer les effets de l'ensemble des mesures en faveur des déplacements sur les flux de déplacement ;
- de démontrer leur efficacité et d'établir un cadre pour leur suivi dans le temps.

■ **Stationnement**

Selon l'étude d'impact, le projet crée 180 places de stationnement automobile en parking silo. Les places de stationnement automobiles et vélos, respectivement pour les logements, pour les commerces, et pour les équipements publics, ne sont pas ou partiellement connues sur le projet. Dans ces conditions, l'Autorité environnementale ne peut vérifier les moyens du projet en matière de gestion du stationnement et de son impact éventuel sur un report modal. Il est nécessaire d'envisager une stratégie de réduction de la place de la voiture dans l'espace public en optimisant les stationnements en fonction des flux et besoins et en mutualisant les stationnements entre différents usages. La stratégie en matière de stationnements prévus pour les vélos doit également être précisée. L'Autorité environnementale considère que ces stratégies doivent donner lieu à une analyse approfondie des besoins en stationnement, puis, s'agissant du stationnement automobile, à une démarche de réduction des emprises en surface au profit d'espaces verts perméables notamment.

(13) L'Autorité environnementale recommande de :

- concevoir un plan de stationnement automobile et vélo adapté aux besoins prévisibles et aux objectifs de report modal,
- localiser précisément les besoins et recherchant in fine à réduire le nombre de places de stationnement automobile et en recourant aux stationnements mutualisés, afin de maximiser l'espace non artificialisé.

3.4. Biodiversité

À l'issue d'une étude quatre saisons sur les habitats naturels, la flore et la faune, les enjeux sur les habitats et la flore sont qualifiés de niveaux faibles à négligeables.

Le diagnostic in situ de la faune rend notamment compte de l'observation de 19 espèces d'avifaune dans le périmètre dont 11 sont protégées. Trois d'entre elles présentent un enjeu modéré : l'Hirondelle de fenêtre, le Moineau domestique et l'Hirondelle rustique. Une quatrième espèce d'oiseaux, le Serin cini, est potentiellement nicheuse et à fort enjeu de conservation. Concernant les chiroptères, six espèces protégées inventoriées ont été recensées (la Noctule commune, la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl, la Pipistrelle de Nathusius, la Sérotine commune et la Noctule de Leisler). Des gîtes favorables à la présence de ces espèces (arbres et bâtis) sont présents.

Le rapport du diagnostic écologique précise que plusieurs parcelles n'ont pas été inventoriées, faute d'accès. L'ensemble de ces espaces représentent, d'après le dossier, près de 35 % du site. Pour l'Autorité environnementale, la description de ces espaces est nécessaire à l'adoption d'une bonne stratégie d'atténuation des incidences.

L'avifaune et les chiroptères notamment sont susceptibles d'être dérangés par le projet. Pour faire face au dérangement, il est prévu le déplacement des nids de l'Hirondelle rustique avant démolition du bâti au niveau d'un préau (si le bâti ne peut être conservé) et la création de nichoirs complémentaires (étude d'impact, p.

245), une adaptation du planning de travaux (étude d'impact, p. 246) et l'empêchement d'installation de la faune avant travaux par enlèvement d'éléments écologiques (blocs de pierre, tas de bois...) et défrichements (étude d'impact, p. 247). Quant au projet en phase d'exploitation, il contiendra notamment des linéaires d'arbres et continuités favorables (étude d'impact, p. 282), ainsi que des gîtes artificiels pour chiroptères, environ 60 nichoirs à oiseaux posés et des espaces favorables aux nids d'hirondelles (étude d'impact, p. 285). Une mission de suivi écologique est prévue.

(14) L'Autorité environnementale recommande de :

- mener des inventaires écologiques complémentaires sur l'ensemble des zones non accessibles ;
- de proposer une stratégie d'atténuation en conséquence pour éviter et réduire les incidences du projet sur la biodiversité.

3.5. Impacts de la phase chantier

Les travaux sont de nature à occasionner des risques de pollution accidentelle des sols, des émissions sonores de nature diverse (trafic, engins..), des émissions vibratoires, des émissions atmosphériques (poussières, gaz d'échappement..), des effets sur la circulation du fait des flux de poids-lourds, des consommations d'énergie et une production de déchets (cf. étude d'impact, p. 67).

Plusieurs mesures sont évoquées pour réduire l'ensemble des incidences négatives susmentionnées, notamment, de manière non exhaustive :

- limitation des horaires de chantier aux périodes réglementaires ;
- priorité donnée à l'emploi de matériel silencieux et utilisation limitée du marteau perforateur ;
- dispositif de suivi des bruits de chantier ;
- mesures d'usages pour limiter les émissions de gaz d'échappement et de poussières ;
- un schéma de circulation ;
- le balisage des zones de travaux et une signalétique adaptée ;
- des plans d'installation de chantier à l'échelle des lots ;
- logiques de réemploi des déchets de déconstruction des voiries, des bâtiments ;

La plupart des mesures choisies s'inscrivent dans le cadre d'une charte de chantier à faibles nuisances. Cette charte sera annexée à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les entreprises. Elle doit faire l'objet d'un suivi du maître d'œuvre d'exécution.

L'Autorité environnementale remarque qu'en se référant à l'application d'une charte de chantier à faibles nuisances, l'étude d'impact de rendre compte de l'ensemble des engagements pris directement par la maîtrise d'ouvrage pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs liés aux travaux. Ces engagements devraient être regroupés pour faciliter leur appréhension.

(15) L'Autorité environnementale recommande de préciser les engagements concrets pris pour éviter, réduire, voire compenser, à l'échelle du projet, les impacts négatifs liés aux travaux, au-delà du simple renvoi au suivi par les entreprises de travaux d'une charte de chantier à faibles nuisances.

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 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 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 27/08/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, *présidente par intérim de la séance*, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Brian PADILLA.

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de mieux expliquer les liens entre les attentes des habitants et usagers du quartier lors de la concertation et l'évolution des composantes programmatiques du projet.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - développer le dispositif de suivi et d'évaluation du projet, en proposant des indicateurs de suivi assortis de valeurs de référence et de valeurs cibles ; - prévoir les mesures correctives pour rectifier, si besoin, les écarts aux objectifs visés et valeurs cibles.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par une analyse des incidences environnementales et sanitaires à l'échelle de chaque îlot concerné ; - proposer des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, plus finement adaptées aux enjeux de chaque secteur de projet.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - comparer de manière plus approfondie plusieurs variantes d'aménagement, intégrant des options différenciées pour la gestion des sols pollués, la qualité de l'air, le confort acoustique, et la réduction des îlots de chaleur ; - réévaluer les choix retenus au regard de cette analyse comparative, en mettant en évidence les solutions les plus favorables à la santé et au bien-être des futurs habitants ainsi qu'à l'adaptation du projet au changement climatique.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic de l'état initial du site par : - des investigations de sols correspondant aux parcelles qui n'ont pu être investiguées à ce stade ; - des investigations de sols en profondeur permettant de statuer sur l'état des pollutions.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de renoncer à la construction de la crèche sur un site pollué.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande , dans le cadre de l'application de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués de 2017 aux opérations, de : - réaliser, après les investigations complémentaires demandées sur les périmètres d'opérations, une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) complète ; - prendre les mesures pour garantir que l'état des sols soit compatible avec tous les usages prévus, y compris l'accueil d'enfants en crèche sur le lot 1B dès lors que ce secteur ne serait pas évité pour ce projet ; - réaliser, le cas échéant, pour la dépollution, un plan de gestion avec analyse de risques résiduels prédictive.....15
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - renoncer à l'implantation de logements et de pièces de vie dans les zones où le bruit cumulé dépasse 65 dB(A) Lden ; - démontrer dans l'étude d'impact que la conception retenue permet de garantir des espaces de vie calmes dans les équipements publics, les espaces communs résidentiels et les espaces extérieurs dédiés au repos ; - intégrer des mesures d'évitement et de réduction des nuisances dans le projet.....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures de réduction de l'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée dans le cadre du projet, concernant notamment en particulier la future crèche.....18

- (10) L'Autorité environnementale recommande de : - analyser comparativement divers scénarios d'approvisionnement en énergies renouvelables et de récupération sous l'angle de leurs impacts carbone respectifs ; - justifier le scénario finalement retenu en fonction de sa pertinence par rapport aux autres scénarios.....18
- (11) L'Autorité environnementale recommande de conduire une étude permettant de : - modéliser les effets d'îlots de chaleur urbain (ICU) sur le secteur avant et après mise en œuvre du projet ; - évaluer la contribution et l'efficacité des mesures envisagées pour améliorer la situation en matière d'ICU19
- (12) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer les effets de l'ensemble des mesures en faveur des déplacements sur les flux de déplacement ; - de démontrer leur efficacité et d'établir un cadre pour leur suivi dans le temps.....20
- (13) L'Autorité environnementale recommande de : - concevoir un plan de stationnement automobile et vélo adapté aux besoins prévisibles et aux objectifs de report modal, - localiser précisément les besoins et recherchant in fine à réduire le nombre de places de stationnement automobile et en recourant aux stationnements mutualisés, afin de maximiser l'espace non artificialisé.....20
- (14) L'Autorité environnementale recommande de : - mener des inventaires écologiques complémentaires sur l'ensemble des zones non accessibles ; - de proposer une stratégie d'atténuation en conséquence pour éviter et réduire les incidences du projet sur la biodiversité.....21
- (15) L'Autorité environnementale recommande de préciser les engagements concrets pris pour éviter, réduire, voire compenser, à l'échelle du projet, les impacts négatifs liés aux travaux, au-delà du simple renvoi au suivi par les entreprises de travaux d'une charte de chantier à faibles nuisances.....21