



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet d'ensemble immobilier « Babeuf »
à Alfortville et Maisons-Alfort (94)**

N°MRAe APJIF-2025-094
du 17/11/2025



Modélisations du projet d'ensemble immobilier multifonctionnel « Babeuf » à Alfortville et Maisons-Alfort (El, p.39-41)

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'ensemble immobilier multifonctionnel « Babeuf », situé sur les communes d'Alfortville et Maisons-Alfort, porté par la SAS Alfortville Babeuf et sur sa nouvelle étude d'impact, datée du 5 août 2025. Il est émis dans le cadre de procédures de permis de construire et de permis d'aménager.

Le projet s'implante sur une friche ferroviaire de 2,5 hectares en bordure de voies ferrées sur lesquelles circulent des RER, TGV, Transiliens et intercités. Organisé en trois lots, le projet regroupe 358 logements dont 98 logements en accession libre, 25 logements locatifs sociaux, 53 logements locatifs intermédiaires et 150 logements pour seniors en autonomie. La hauteur des bâtiments varie de R+3 à R+7, ils sont construits sur un à deux niveaux de parkings en sous-sol. Un total de 13 029 m² d'espaces verts et de jardins familiaux seront aménagés entre les voies ferrées et les nouvelles constructions.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent les nuisances sonores, les pollutions des sols, les mobilités, le changement climatique, les émissions de gaz à effet de serre et la prise en compte de la biodiversité.

Ce projet a fait l'objet d'une décision de l'Autorité environnementale portant obligation de réaliser une évaluation environnementale n°DRIEAT-2022-236 du 29 novembre 2022, puis d'un premier avis n°MRAe APJIF-2023-056, datant du 25 octobre 2023.

L'Autorité environnementale relève que la refonte de l'étude d'impact, accompagnée de la réalisation de nouvelles études, a permis d'apporter des éléments de réponse partiels aux recommandations formulées par la MRAe dans son précédent avis, notamment en matière de bruit, de pollution des sols, d'îlot de chaleur urbain et de biodiversité. Les ajustements de programmation, tels que la suppression du projet de crèche, contribuent à réduire l'exposition de publics sensibles aux nuisances sur le site. Toutefois, le projet révisé prévoit toujours la construction de 358 logements, dont 150 au sein d'une résidence senior, ce qui implique l'installation d'une nouvelle population exposée à des risques sanitaires. En l'état, les éléments produits dans l'étude d'impact ne permettent pas de démontrer de manière satisfaisante que l'ensemble des futurs habitants et usagers bénéficieront d'un niveau de protection suffisant vis-à-vis des nuisances et risques identifiés (notamment acoustiques, atmosphériques et liés aux pollutions des sols).

Certaines recommandations précédemment formulées par l'Autorité environnementale demeurent d'actualité, tandis que les nouvelles études réalisées ont permis d'identifier et de formuler des recommandations complémentaires. Elle recommande notamment de :

- préciser les principes d'aménagement et d'orientation des logements et définir des mesures d'évitement et de réduction de ces nuisances sonores, au-delà des mesures d'isolation phonique obligatoires, pour garantir aux résidents et usagers un environnement sonore sain dans les espaces intérieurs fenêtres ouvertes ainsi que dans les espaces de vie extérieurs, **en prenant en compte les lignes directrices de l'OMS** ;
- démontrer que le recouvrement de 30 à 50 cm en fonction des usages du projet sera suffisant pour assurer une protection des populations au regard des risques sanitaires liés à la pollution des sols, de définir des mesures complémentaires de prévention et de préciser les mesures de gestion et de suivi de la qualité des sols, notamment à travers un plan de gestion détaillé définissant les modalités de contrôle.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
2. Historique du dossier et précédent avis de l'Autorité environnementale.....	9
2.1. Historique du projet.....	9
2.2. Actualisation de l'étude d'impact.....	9
3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels.....	10
3.1. Qualité du dossier et de la marche d'évaluation environnementale.....	11
3.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
3.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3.4. Une prise en compte du bruit nettement insuffisante.....	12
3.5. Pollutions des sols.....	14
3.6. Les mobilités.....	15
3.7. Le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre.....	16
3.8. Une prise en compte indigente des atteintes à la biodiversité.....	18
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	20
ANNEXE.....	21
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	22

Préambule

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

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

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par les communes d'Alfortville et Maisons-Alfort (Val de Marne) pour rendre un avis sur le projet d'ensemble immobilier multifonctionnel « Babeuf », porté par SAS Alfortville Babeuf, et sur son étude d'impact datée d'août 2025 dans le cadre d'un permis d'aménager et d'un permis de construire.

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 6°a) et 39°a) du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n°DRIEAT-2022-236 du 29 novembre 2022, puis d'un premier avis n°MRAe APJIF-2023-056 datant du 25 octobre 2023.

Cette saisine étant conforme au [I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 17 septembre 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 pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 29 septembre 2025.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 5 novembre 2025 à Jacques REGAD la compétence à statuer sur le projet d'ensemble immobilier multifonctionnel « Babeuf ».

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Jacques REGAD, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le déléataire rend l'avis qui suit.

Le déléataire 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.

¹ L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : 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).

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.

Avis détaillé

1. Présentation du projet

Le présent projet est localisé sur les communes d'Alfortville et de Maisons-Alfort, à environ 4 kilomètres au sud-est de Paris dans le département du Val-de-Marne (94). Il s'implante sur une friche SNCF d'environ 2,5 hectares, à l'intersection des rues Babeuf et de Verdun à Alfortville, et entre les gares de « Maisons-Alfort Alfortville » et « Le vert de Maisons ». Après la démolition d'une halle de stockage, d'un bâtiment technique et de dalles de béton, le maître d'ouvrage prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier multifonctionnel à proximité immédiate de voies ferrées où circulent le RER D, des TGV, des transiliens et des intercités.



Illustration 1: En orange, le périmètre des parcelles concernées par le projet, bordé par les voies ferrées (El, p.117)

Le projet d'ensemble immobilier multifonctionnel est composé de huit bâtiments et s'organise en trois lots (A, B et C) d'une hauteur variant de R+3 à R+7. Il prévoit notamment la construction de logements, de commerces et d'une résidence senior répartis de la manière suivante (El, p.28) :

- le lot A comprend 110 logements collectifs ainsi qu'un local commercial, répartis sur quatre bâtiments ;
- le lot B compte trois bâtiments comprenant 98 logements collectifs et trois locaux commerciaux en rez-de-chaussée ;
- le lot C comprend une résidence service senior pour un total de 150 logements et des services dédiés aux résidents en rez-de-chaussée.

Le pétitionnaire prévoit également :

- l'intégration d'espaces verts et de jardins familiaux aménagés en bordure de voies ferrées pour une surface totale de 13 029 m² ;
- la réalisation de 259 places de stationnement pour véhicules légers sur 1 à 2 niveaux de sous-sols ainsi que 473 places de stationnement vélo répartis sur l'ensemble du site ;
- la création d'une voie au sud du projet reliant la rue de Verdun au Boulevard Carnot.

La programmation totalise donc 358 logements, dont 98 logements en accession libre, 25 logements locatifs sociaux et 53 logements locatifs intermédiaires. La surface de plancher totale prévue est de 22 876 m². L'objectif affiché du maître d'ouvrage est de « *fournir des logements variés, des commerces, d'améliorer les infrastructures locales et valoriser les espaces verts pour « redonner accès au site aux habitants »* » (El, p.5).

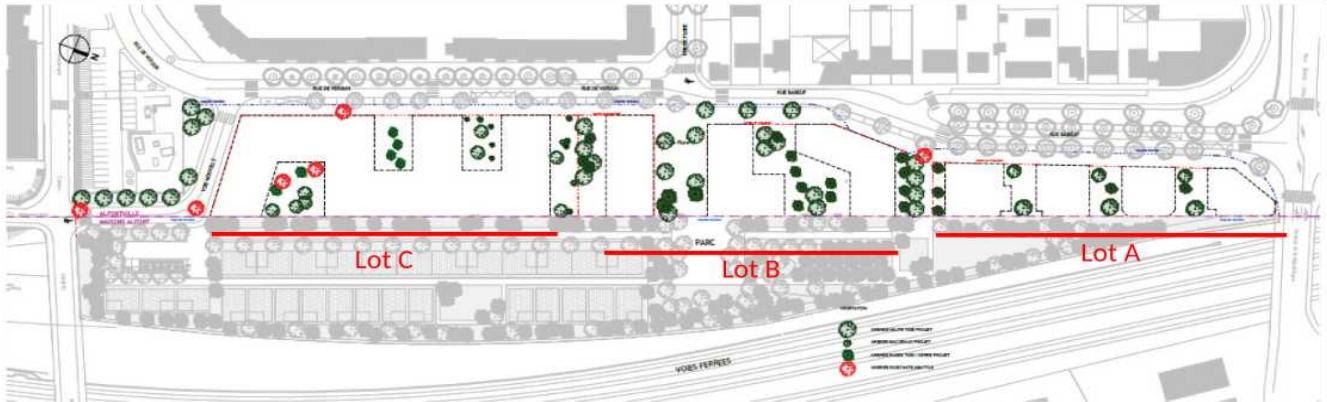


Illustration 2: Répartition du programme sur trois lots pour un total de huit bâtiments (El, p.347)



Illustration 3: Plan masse du projet d'ensemble immobilier (PC 2-2)



Illustration 4: Répartition des places de stationnement sur deux niveaux de sous-sols, les lots A et B étant sur deux niveaux (El, p.6)

Le volume de déchets de démolition est estimé à environ 3 436 tonnes, et le volume de déblais pour la réalisation des niveaux de sous-sol est estimé à 38 580 m³. Un rabattement provisoire de la nappe phréatique sera nécessaire pendant la phase de terrassement des sous-sols, avec un système de pointes filtrantes et un dispositif d'épuisement (El, p.28).

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

2.1. Historique du projet

Suite à la décision de l'Autorité environnementale du 29 novembre 2022² portant obligation de réaliser une évaluation environnementale sur le projet de construction d'un ensemble immobilier multifonctionnel à Alfortville et Maisons-Alfort, un premier avis n°MRAe APJIF-2023-056 datant du 25 octobre 2023³ avait été émis. L'Autorité environnementale a rendu cet avis sur la base d'une étude d'impact datant de juillet 2023.

La présente saisine a été élaborée sur la base d'une refonte totale de l'étude d'impact précédente, datée d'août 2025. Ces modifications intègrent notamment les réponses aux observations émises par l'Autorité environnementale.

Aussi, dans le présent avis, l'Autorité environnementale analysera-t-elle la prise en compte de ses recommandations.

2.2. Actualisation de l'étude d'impact

Plusieurs études techniques ont été réalisées ou mises à jour en 2025 dans le cadre de la refonte du projet d'ensemble immobilier multifonctionnel telles que l'étude écologique, l'analyse de la pollution des sols, les études acoustiques et d'effet d'îlot de chaleur urbain.

Une note explicative des modifications apportées au projet est jointe au dossier d'étude d'impact. Pour l'Autorité environnementale, malgré l'évolution de certaines destinations, la programmation du projet dans son ensemble demeure globalement inchangée. Il aurait été souhaitable que les modifications apportées soient clairement identifiées au sein du document, par une mise en évidence ou une présentation comparative, afin de faciliter la lecture et l'analyse des évolutions intervenues.

² Décision portant obligation de réaliser une évaluation environnementale n°DRIEAT-2022-236 : <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/drieat-scdd-2022-236.pdf>

³ Avis de l'Autorité environnementale n°MRAE APJIF-2023-056 :
https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-10-25_alfortville-maisons-alfort_immobilierbabeuf_avis_dleibere.pdf

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

L'étude d'impact de juillet 2023 relative au projet d'ensemble immobilier multifonctionnel, produite dans le cadre du permis d'aménager, avait donné lieu à de premières recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis en date du 25 octobre 2023.

La présente analyse de l'Autorité environnementale expose les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 25/10/2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
---	--	--

3.1. Qualité du dossier et de la marche d'évaluation environnementale

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- reprendre l'étude d'impact en la complétant sur les risques sanitaires liés notamment aux nuisances sonores pour les futurs habitants et usagers ;
- représenter le dossier devant l'Autorité environnementale une fois celui-ci complété ;
- présenter le résumé non technique dans un fichier distinct du reste de l'étude d'impact pour en faciliter sa prise en main par le public ;
- le réviser en intégrant une présentation des enjeux environnementaux spécifiques au projet, en particulier ceux concernant la pollution sonore et la pollution des sols, et de rendre compte des mesures d'évitement, de réduction et de compensation en intégrant notamment une série d'illustrations rendant ce document plus didactique.

L'Autorité environnementale avait recommandé de mieux justifier l'articulation du projet avec les documents de

Des compléments ont été apportés à l'étude d'impact concernant les risques sanitaires liés aux nuisances sonores, et l'étude acoustique a été actualisée en 2025. Les recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) y sont désormais identifiées. Cet enjeu sera examiné au point 3.4 du présent avis.

Le résumé non technique est présenté dans un document distinct de l'étude d'impact. Il intègre les éléments complémentaires demandés relatifs aux enjeux de pollution sonore et de pollution des sols ainsi qu'aux mesures associées. Bien que relativement long, le résumé non technique se révèle plus accessible au grand public et mieux illustré que dans l'étude d'impact précédente.

Recommandation devenue sans objet.

3.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact comprend, au sein de son chapitre intitulé « Contexte réglementaire », une sous-partie « 1.2 – Document de planification » (EI, p. 185). Celle-ci présente de manière générale l'articulation du projet avec le plan local

Recommandation devenue sans objet.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 25/10/2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
--	---	---

planification, notamment le PLU et le Sage.

d'urbanisme (PLU) et précise qu'aucun schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) ne concerne le territoire des communes d'Alfortville et de Maisons-Alfort.

Il aurait toutefois été pertinent d'y intégrer des extraits du règlement écrit ainsi que de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 6 du PLU d'Alfortville, spécifique au site d'implantation du projet. Une présentation plus détaillée des éléments techniques du projet répondant aux dispositions de ce règlement et de cette OAP aurait permis de mieux apprécier sa conformité au cadre réglementaire local.

3.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'Autorité environnementale avait recommandé de renoncer au projet d'implantation d'une crèche et de logements si l'étude d'impact n'est pas en mesure de démontrer que les résidents et usagers ne seront pas exposés à des niveaux de pollution sonore dépassant les valeurs seuils définies par l'OMS.

Le projet de crèche initialement prévu au sein du lot B en rez-de-chaussée a été abandonné (RP, p. 1). Les principales évolutions de la programmation concernent ainsi la suppression de cet équipement sensible et la réduction du nombre de places de stationnement automobile, passant de 339 à 259, au profit d'une augmentation des capacités de stationnement pour les vélos (dont le nombre exact n'était pas précisé dans le projet initial). La surface dédiée aux locaux vélos est passée de 433 m² à 857 m² (RP, p.3) Le maître d'ouvrage justifie ces ajustements par la volonté de réduire les incidences environnementales du projet et de renforcer la trame de biodiversité intégrée à l'aménagement. La programmation sur l'implantation de logements n'a toutefois pas évolué. Les risques sanitaires liés à la construction du projet dans un environnement exposé aux nuisances sonores et aux pollutions sont abordés dans la suite de l'avis.

Recommandation devenue sans objet.

L'Autorité environnementale avait recommandé, dans l'hypothèse où le projet ne serait pas abandonné à cet emplacement, de :

- présenter l'état initial de l'ambiance sonore du secteur, en le distinguant de celui de l'ambiance vibratoire, de

3.4. Une prise en compte du bruit nettement insuffisante

En raison de sa localisation en bordure immédiate des voies ferrées, le projet est soumis à des niveaux sonores particulièrement élevés. L'étude d'impact initiale ne comportait aucune quantification des niveaux de bruit sur l'emprise du projet. Dans la nouvelle version de l'étude d'impact, un chapitre spécifique a été ajouté à l'état initial, intégrant des mesures acoustiques réalisées sur cinq points (dont quatre situés à l'intérieur de l'emprise) pendant 24 heures, ainsi que des modélisations destinées à définir les exigences d'isolation acoustique des façades

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude par des modélisations précises en façades à différentes hauteurs pour l'ensemble des bâtiments

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 25/10/2023

manière à en rendre clairement compte des niveaux de bruit en présence ;
- d'indicateurs évènementiels et énergétiques (Lden et LAeq, basés sur l'énergie sonore pondérée) auxquels seront soumis la crèche et les habitations ;
- étudier plus particulièrement les niveaux d'exposition des établissements accueillant des publics sensibles, notamment la crèche ;
- définir des mesures d'évitement et de réduction de ces nuisances sonores, au-delà des mesures d'isolation phonique obligatoires, pour garantir aux résidents et usagers un environnement sonore sain dans les espaces intérieurs fenêtres ouvertes ainsi que dans les espaces de vie extérieurs, en prenant en compte les lignes directrices de l'OMS ;
- prévoir une campagne de mesures en phase d'exploitation permettant de démontrer que les objectifs de réduction du bruit seront atteints, et mettre en œuvre des mesures correctives le cas échéant.

Compléments apportés à l'étude d'impact

(annexe 5). Les cartes stratégiques de bruit cumulées issues de Bruitparif ont également été intégrées et confirment un environnement sonore fortement impacté, à la fois par le trafic ferroviaire et par les axes routiers environnants (rue de Verdun, boulevard Gallieni, rue Émile Zola). L'étude acoustique fait état de niveaux de bruit ambiant compris entre environ 57 et 71 dB(A) LAeq en période diurne et entre 50 et 62 dB(A) LAeq en période nocturne (EI, p.164). Des illustrations de modélisations acoustiques représentant la propagation du bruit à 4 mètres de hauteur sont présentées (EI, p.165), sans toutefois qu'une analyse détaillée des résultats ne soit fournie dans l'étude d'impact.

L'étude acoustique conclut que l'implantation du projet permettrait des atténuations sonores, parfois significatives, sur les façades des logements tiers. Toutefois, il manque des modélisations acoustiques en façade des bâtiments du projet immobilier « Babeuf » à différentes hauteurs, alors que le programme comprend des bâtiments atteignant R+7. Cette lacune ne permet pas de vérifier l'efficacité réelle des exigences acoustiques des façades définies, notamment pour les logements en front direct de voie ferrée, dont certains semblent soumis à des exigences moindres en matière d'isolement acoustique.

Par ailleurs, l'étude précise (EI, p.162) qu'*« en l'absence de méthode définitive validée par le Conseil national du bruit »* concernant les mesures en indicateurs évènementiels, des mesures sur 24 heures permettraient de caractériser de manière satisfaisante l'ambiance sonore du site. Une telle approche apparaît insuffisante dans un environnement ferroviaire, où des variations journalières (ralentissements, perturbations du trafic, suppressions de trains) peuvent fortement influencer les résultats. Une campagne de mesures sur un temps long aurait permis une évaluation représentative des conditions réelles d'exposition sonore. De plus les résultats en indicateurs évènementiels n'ont pas été exploités par le maître d'ouvrage.

Enfin, le maître d'ouvrage ne semble pas envisager de se rapprocher des valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), non opposables en droit français, et souligne par ailleurs que leur application conduirait à des exigences plus contraignantes (EI, p.158). Les mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) présentées (EI, p.372) reposent donc sur la réglementation en

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

projetés :

- préciser les principes d'aménagement et d'orientation des logements ;
- définir des mesures d'évitement et de réduction de ces nuisances sonores, au-delà des mesures d'isolation phonique obligatoires, pour garantir aux résidents et usagers un environnement sonore sain dans les espaces intérieurs fenêtres ouvertes ainsi que dans les espaces de vie extérieurs et l'exposition à des pics de bruit.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 25/10/2023

L'Autorité environnementale recommande de :

- modéliser les impacts des dispositifs constructifs prévus afin de démontrer leur efficacité ;
- en cas de maintien du projet, réaliser des mesures après implantation du projet permettant de démontrer que les mesures seront efficaces et mettre en œuvre le cas échéant des mesures correctives ou compensatoires.

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- compléter l'étude de pollution des sols pour prendre en compte l'ensemble des lots A et C ainsi que les jardins et parcs ;
- produire les résultats concernant la qualité des sols et issus des études antérieures à celles disponibles dans l'étude d'impact ;
- démontrer que le recouvrement de

Compléments apportés à l'étude d'impact

vigueur et à l'application d'une charte chantier à faibles nuisances (EI, p.373). Des mesures acoustiques complémentaires sont prévues à la livraison du projet pour vérifier l'atteinte des objectifs réglementaires. Pour l'Autorité environnementale, le respect de la réglementation ne constitue toutefois pas, en soi, une mesure de réduction. Compte tenu de la présence d'une résidence pour seniors (150 logements) accueillant un public sensible et de nombreux logements, l'étude aurait dû détailler davantage l'implantation des bâtiments et l'orientation des pièces de vie et des chambres, afin de démontrer que les aménagements garantissent un environnement sonore satisfaisant, y compris fenêtres ouvertes.

Le maître d'ouvrage n'a pas réalisé de modélisation des impacts des dispositifs constructifs prévus sur le projet d'ensemble immobilier « Babeuf » pour limiter l'impact des vibrations (coupures vibratoires telles que des boîtes à ressort et des plots élastomères). Il est néanmoins précisé dans les mesures de suivi relatives aux nuisances sonores et vibrations la vérification de l'efficacité des dispositifs antivibratiles mis en œuvre (EI, p.373).

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

(2) L'Autorité environnementale recommande de modéliser les impacts des dispositifs constructifs prévus afin d'en démontrer l'efficacité.

3.5. Pollutions des sols

Une synthèse des différentes études menées depuis 2010 a été intégrée au dossier d'étude d'impact, dont les principaux résultats sont également repris dans le document (p.152). Compte tenu des usages futurs du site, une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été réalisée pour un scénario d'aménagement de jardins familiaux partagés en bordure du site, à l'est du lot C. Toutefois, cette EQRS ne concerne pas la mise en œuvre du parc ni les lots A et C, contrairement à ce qui avait été recommandé dans le précédent avis de l'Autorité environnementale. Ainsi, aucune analyse des risques résiduels n'a été réalisée pour ces secteurs.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude d'impact par une analyse des risques résiduels pour l'ensemble des secteurs du projet ;
- démontrer que le recouvrement de 30 à 50 cm en fonction des usages du projet sera suffi-

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 25/10/2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
<p>30 cm de terres saines sera suffisant pour assurer une protection des populations au regard des risques sanitaires liés à la pollution des sols ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - réaliser une analyse des risques résiduels sur l'ensemble des terrains y compris les espaces extérieurs, de prévoir la réalisation de mesures post-travaux et de définir un plan de gestion prévoyant la mise en œuvre de mesures correctives le cas échéant. 	<p>Les résultats de l'EQRS montrent que les concentrations mesurées dans les sols, notamment pour la voie d'exposition par ingestion de végétaux auto-produits, ne sont pas compatibles en l'état avec un usage de type jardins partagés. Les valeurs seuils d'acceptation sont dépassées pour plusieurs contaminants : métaux lourds (plomb, arsenic, cuivre, cadmium), hydrocarbures totaux (HCT), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), polychlorobiphényles (PCB), benzène et trichloroéthylène (TCE).</p> <p>Le maître d'ouvrage prévoit la mise en place d'un filet avertisseur recouvert de 50 cm de terre saine sur le périmètre des jardins partagés. En cas de plantation d'arbres fruitiers, un décaissement d'1m³ remblayé par de la terre saine devra être réalisé au droit de chaque arbre (El, p.257). Pour les espaces paysagers en pleine terre, un recouvrement par des terres saines sur une épaisseur de 30 cm est prévu. Pour l'Autorité environnementale, l'efficacité de ces mesures n'est toujours pas démontrée et des mesures complémentaires, notamment de prévention auprès des usagers et habitants, auraient pu être définies.</p> <p>Selon l'étude d'impact, le projet intègre des mesures d'évitement dès la conception pour éviter la dispersion des polluants des sols existants (p.370). L'Autorité environnementale souligne que ces mesures devraient faire l'objet d'une description détaillée dans l'étude d'impact. Elle ne précise pas non plus de plan de gestion prévoyant la mise en œuvre de mesures correctives.</p>	<p>sant pour assurer une protection des populations au regard des risques sanitaires liés à la pollution des sols ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - définir des mesures complémentaires de prévention et d'information permettant de garantir la compatibilité de l'usage « jardins partagés » avec la qualité des sols ; - de décrire les mesures de gestion et de suivi dans le temps de la qualité des sols, à travers un plan de gestion intégrant les modalités d'information des populations concernées.
<p>L'Autorité environnementale avait recommandé, afin de favoriser le recours aux mobilités actives et la réduction de l'empreinte environnementale induite par la voiture individuelle, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduire les surfaces de stationnement automobile, en n'excédant pas le ratio minimal (nombre de places de stationnement par logement) exigé dans le 	<h3 data-bbox="974 1006 1253 1041">3.6. Les mobilités</h3> <p>Afin de limiter l'impact du projet sur les mobilités, plusieurs aménagements urbains spécifiques sont prévus, notamment le réaménagement des trottoirs aux abords du site et la création d'une piste cyclable le long du parc paysager.</p> <p>S'agissant de la gestion du stationnement, le maître d'ouvrage a revu la capacité en stationnement automobile du projet, réduite de 80 places par rapport au projet initial (259 places prévues contre 339). Parallèlement la surface dédiée au stationnement des vélos a été augmentée, passant de 433 m² à 857 m², pour un total de 473 emplacements vélos.</p> <p>Le ratio de stationnement automobile demeure toutefois supérieur (de l'ordre de 0,72 places par logement) par rapport aux prescriptions minimales du PLU. Cette</p>	<p>(4) L'Autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - revoir les surfaces de stationnement automobile, en n'excédant pas le ratio minimal (nombre de places de stationnement par logement) exigé dans le PLU ; - compléter l'étude d'impact par

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 25/10/2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
--	---	---

PLU :

- présenter les solutions offertes dans le projet pour le stationnement vélo et d'en préciser la surface.

proportion apparaît élevée au regard du contexte urbain du site, particulièrement favorable à la mobilité douce et aux transports collectifs (proximité de la gare RER de Maisons-Alfort, de la future ligne 15 du métro, des quais de Seine, de la mairie d'Alfortville, etc.). Dans ce contexte, une réduction supplémentaire du nombre de places de stationnement automobile aurait pu être envisagée afin de renforcer la cohérence du projet avec les objectifs régionaux de réduction des déplacements en voiture individuelle du plan des mobilités en Île-de-France 2030.

Une étude de mobilité (annexe 11) a été réalisée dans le cadre de la refonte de l'étude d'impact du projet. Les estimations de trafic révèlent une augmentation d'environ 630 véhicules supplémentaires par jour. Si elle conclut à l'absence d'effet notable de saturation du trafic sur les voies environnantes, l'Autorité environnementale note qu'elle n'intègre pas l'analyse des trafics cumulés avec les projets à proximité. En outre, aucune évaluation n'a été menée quant à l'impact potentiel du trafic routier actuel et futur sur la qualité de l'air et la santé humaine sur le site du projet.

une analyse du trafic cumulé avec les projets environnants et évaluer les incidences sur la qualité de l'air et la santé des habitants et usagers ;

- en fonction des résultats obtenus, élaborer des mesures d'évitement et de réduction supplémentaires.

3.7. Le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- mener une analyse de cycle de vie comparative, en intégrant des solutions alternatives (conception bioclimatique, recherche d'une forme architecturale et de systèmes constructifs bas-carbone, usage de matériaux biosourcés et de réemploi, sources d'énergie renouvelable et de récupération, etc.) afin de réviser le projet pour privilégier une conception minimisant les émissions de gaz à effet de serre ;

Deux nouvelles études ont été intégrées au dossier : une étude de potentiel de développement des énergies renouvelables et une étude carbone. Ces analyses comparent plusieurs solutions techniques de production d'énergie (pompes à chaleur (PAC) aérothermiques double service, PAC géothermiques collectives, chaufferie bois et raccordement à un réseau de chaleur urbain (RCU)) afin d'identifier la solution présentant le moindre impact environnemental (annexes 12 et 14).

L'étude des potentiels énergétiques, annexée à l'étude d'impact (annexe 14), conclut que le raccordement au réseau de chaleur urbain est la solution la plus favorable sur la base d'une analyse multicritère (coût sur 30 ans, performance énergétique et impacts environnementaux). Cette solution permet en effet une production de chaleur centralisée à l'échelle de l'ensemble immobilier, réduisant

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier le choix du raccordement exclusif au réseau de chaleur urbain (RCU) au regard des performances environnementales et économiques des autres variantes, notamment celle combinant RCU et production photovoltaïque ;
- mener une analyse de cycle de

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 25/10/2023

- préciser les exigences en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques des futurs bâtiments au-delà des prescriptions de la RE 2020 ;
- présenter le potentiel d'évolutivité du bâtiment.

Compléments apportés à l'étude d'impact

les pertes d'énergie (EI, p.124). Toutefois, la variante 4, associant le raccordement au réseau de chaleur urbain et la revente de l'énergie produite par les panneaux photovoltaïques, apparaît, d'après l'étude elle-même (EI, p.123), plus performante sur les plans économique et environnemental, avec des émissions de gaz à effet de serre bien moindres sur 30 ans. La variante retenue par le maître d'ouvrage (raccordement seul au RCU) demeure la deuxième la plus émissive en tonnes de CO₂ équivalent par an. L'Autorité environnementale estime donc nécessaire que le maître d'ouvrage justifie ce choix qui semble s'écartez du scénario le plus vertueux.

Au-delà du respect des exigences de la RE2020, le projet vise certains labels de performance. Le bâtiment A1 vise la certification BEE+ et le bâtiment C la certification NF Habitat HQE. L'Autorité environnementale relève que ces certifications ne concernent qu'une partie du programme et demande que soit précisée la logique de sélection des bâtiments concernés ainsi que les critères ayant conduit à ces choix.

L'étude d'impact n'apporte par ailleurs que peu de précisions sur les solutions constructives, techniques et architecturales envisagées pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre en phase d'exploitation. Bien qu'une section du dossier mentionne la réalisation d'analyses du cycle de vie (EI, p.229), aucune analyse comparative n'a été menée pour évaluer des alternatives plus sobres ou bas-carbone, telles que la conception bioclimatique, l'optimisation des formes architecturales, l'usage de matériaux biosourcés ou de réemploi, ou encore l'intégration accrue d'énergies renouvelables. L'étude d'impact inclut un schéma de principe pour une architecture bioclimatique, mais celui-ci demeure générique et ne précise pas les modalités concrètes d'application au sein du projet actuel (orientation des bâtiments, choix des matériaux, gestion des albédos, etc.). Ces éléments figurerait pourtant parmi les attentes du précédent avis de l'Autorité environnementale.

Enfin, le projet n'intègre aucune réflexion sur l'évolutivité⁴ des bâtiments, qu'il s'agisse d'un changement d'usage ou d'une extension future. Le maître d'ouvrage considère qu'aucune évolution n'interviendra sur la durée de vie estimée à

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

- vie comparative, en intégrant des solutions alternatives (conception bioclimatique, recherche d'une forme architecturale et de systèmes constructifs bas-carbone, usage de matériaux biosourcés et de réemploi, sources d'énergie renouvelable et de récupération, etc.) afin de réviser le projet pour privilégier une conception minimisant les émissions de gaz à effet de serre ;
- présenter le potentiel d'évolutivité des bâtiments.

⁴ Capacité des structures à d'adapter à l'évolution des usagers.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 25/10/2023	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
--	---	---

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- démontrer en quoi la conception architecturale et urbaine du projet a intégré des mesures d'atténuation des effets d'îlots de chaleur urbains et de prévention des risques de surchauffe des logements face à l'intensification des épisodes caniculaires ;
- quantifier le phénomène d'îlot de chaleur urbain avant et après réalisation du projet.

50 ans (EI, p.300), ce qui limite la résilience et la durabilité globale du projet.

Une analyse des îlots de chaleur urbains (ICU) a été réalisée et annexée à l'étude d'impact. Cette étude met en évidence une réduction des températures moyennes comprises entre 1,9 °C et 4,3 °C grâce à la stratégie de végétalisation prévue, ainsi qu'une diminution de l'amplitude thermique journalière, passant de 2,9 °C à 0,8 °C (EI, p.183). Ces résultats s'expliquent principalement par l'aménagement de 13 029 m² d'espaces verts et de jardins partagés au sein du périmètre du projet, qui contribuent à renforcer le confort thermique du périmètre, notamment en période estivale.

Recommandation devenue sans objet.

3.8.

Une prise en compte indigente des atteintes à la biodiversité

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- produire une nouvelle étude écologique corrigeant les erreurs manifestes de celle qui a été présentée et utilisant les méthodes appropriées pour réaliser des inventaires des espèces, des habitats et des fonctions écologiques du site ;
- d'analyser en conséquence les enjeux de biodiversité, les atteintes susceptibles d'être occasionnées par le projet et les mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser ces atteintes ;
- de représenter le dossier devant l'Autorité environnementale une fois celui-ci repris.

Une nouvelle étude écologique « flash » a été réalisée en juillet 2025 (annexe 2). L'inventaire de terrain mené sur une journée complète visait à identifier les évolutions des cortèges floristiques et faunistiques, notamment l'apparition ou la disparition d'espèces à enjeux (protégées, patrimoniales, déterminantes Znieff ou cibles de la trame verte) (étude 2025, p.36). **Les inventaires font état de la présence de plusieurs espèces protégées** : Moineau domestique, Bergeronnette grise et Chardonneret élégant, considérées comme nicheuses potentielles. Des observations ponctuelles ont également concerné le Traquet motteux (en halte migratoire) et le Martinet noir (espèce chassant sur le site). Des indices de présence du Hérisson d'Europe, du Lézard des murailles et de l'Œdipode turquoise ont également été relevés.

Concernant les chiroptères, la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl ont été identifiées sur le site. L'alignement de platanes à l'ouest du site présente un potentiel favorable de gîtes pour ces espèces. Un second gîte potentiel a par ailleurs été identifié à proximité du hangar (étude écologique 2025, p.30).

Pour l'Autorité environnementale, les mesures de réduction et de suivi propo-

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser des recherches complémentaires de gîtes de chiroptères avant le démarrage des travaux ;
- présenter une évaluation conclusive sur l'existence ou non d'impacts résiduels sur les espèces protégées identifiées après application des mesures d'évitement de réduction et de compensation prévues ;
- élaborer des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet en phase tra-

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 25/10/2023

Compléments apportés à l'étude d'impact

sées dans la nouvelle étude d'impact (EI, p.325) apparaissent globalement adaptées à un contexte urbain dense (suivi de chantier par un écologue, plan de gestion de l'éclairage et des espaces verts, mise en place de micro-habitats pour la petite faune, suivi écologique post-travaux, etc.). Néanmoins, la prospection des chiroptères aurait mérité d'être conduite sur plusieurs saisons, notamment pour identifier les gîtes de transit et d'hibernation. Par ailleurs, les alignements d'arbres existants le long des voies sont susceptibles d'être impactés durant la phase travaux. Leur préservation devra être assurée ou le cas échéant, faire l'objet d'un dossier au titre de l'article L.350-3 du Code de l'environnement (protection des alignements d'arbres).

Enfin, l'Autorité environnementale relève que le projet pourrait intégrer davantage de respirations paysagères afin d'atténuer la densité urbaine du futur ensemble bâti et de maintenir une certaine perméabilité pour la circulation des espèces sur le site.

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

vaux sur les alignements d'arbres ;

- introduire davantage d'espaces perméables végétalisés afin de limiter les effets de densification urbaine et contribuer à la circulation des espèces animales et végétales.

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 la MRAe, 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

La MRAe 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 la MRAe est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 17/11/2025

Le membre déléguétaire :



Jacques REGAD

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude par des modélisations précises en façades à différentes hauteurs pour l'ensemble des bâtiments projetés ; - préciser les principes d'aménagement et d'orientation des logements ; - définir des mesures d'évitement et de réduction de ces nuisances sonores, au-delà des mesures d'isolation phonique obligatoires, pour garantir aux résidents et usagers un environnement sonore sain dans les espaces intérieurs fenêtres ouvertes ainsi que dans les espaces de vie extérieurs et l'exposition à des pics de bruit.....12
- (2) L'Autorité environnementale recommande de modéliser les impacts des dispositifs constructifs prévus afin d'en démontrer l'efficacité.....14
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par une analyse des risques résiduels pour l'ensemble des secteurs du projet ; - démontrer que le recouvrement de 30 à 50 cm en fonction des usages du projet sera suffisant pour assurer une protection des populations au regard des risques sanitaires liés à la pollution des sols ; - définir des mesures complémentaires de prévention et d'information permettant de garantir la compatibilité de l'usage « jardins partagés » avec la qualité des sols ; - de décrire les mesures de gestion et de suivi dans le temps de la qualité des sols, à travers un plan de gestion intégrant les modalités d'information des populations concernées.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - revoir les surfaces de stationnement automobile, en n'excédant pas le ratio minimal (nombre de places de stationnement par logement) exigé dans le PLU ; - compléter l'étude d'impact par une analyse du trafic cumulé avec les projets environnants et évaluer les incidences sur la qualité de l'air et la santé des habitants et usagers ; - en fonction des résultats obtenus, élaborer des mesures d'évitement et de réduction supplémentaires.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier le choix du raccordement exclusif au réseau de chaleur urbain (RCU) au regard des performances environnementales et économiques des autres variantes, notamment celle combinant RCU et production photovoltaïque ; - mener une analyse de cycle de vie comparative, en intégrant des solutions alternatives (conception bioclimatique, recherche d'une forme architecturale et de systèmes constructifs bas-carbone, usage de matériaux biosourcés et de réemploi, sources d'énergie renouvelable et de récupération, etc.) afin de réviser le projet pour privilégier une conception minimisant les émissions de gaz à effet de serre ; - présenter le potentiel d'évolutivité des bâtiments.....16
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser des recherches complémentaires de gîtes de chiroptères avant le démarrage des travaux ; - présenter une évaluation conclusive sur l'existence ou non d'impacts résiduels sur les espèces protégées identifiées après application des mesures d'évitement de réduction et de compensation prévues ; - élaborer des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet en phase travaux sur les alignements d'arbres ; - introduire davantage d'espaces perméables végétalisés afin de limiter les effets de densification urbaine et contribuer à la circulation des espèces animales et végétales.....18