



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur l'opération de requalification du site des Mathurins
(phase 3 - lot E2)
à Bagneux (92)**

**N°MRAe APJIF-2025-073
du 16/07/2025**



En haut, le site des Mathurins avant le projet de requalification (EI, p.22), l'emplacement du lot E2 est



En bas, perspective prévisionnelle de l'ensemble des bâtiments du lot E2 (EI, p.239)

Synthèse de l'avis

Émis dans le cadre d'une procédure de demande de permis de construire pour le lot E2 porté par Linkcity Île-de-France, le présent avis porte sur le projet de requalification du site des Mathurins, situé à Bagneux (92), et sur son étude d'impact actualisée datée du 30 avril 2025.

L'étude d'impact du projet a fait l'objet d'une actualisation, datée du 19 décembre 2024, à l'occasion des demandes de permis de construire pour les lots B2 et C2 ainsi que B1 partie nord, portées par la « SAS Campus Mathurins » et « WOODÉUM ».

Le projet d'ensemble vise le développement d'un nouveau quartier mixte (activités – logements – équipements publics), représentant 300 000 m² de surface de plancher, susceptible d'accueillir 6 500 habitants et 4 000 emplois. Une nouvelle trame viaire est également créée afin de desservir le site et de le relier aux quartiers alentour.

Le lot E2, objet de la présente saisine, prévoit la création de 13 600 m² de surface de plancher, comprenant des logements sociaux et une résidence seniors.

L'Autorité environnementale a émis plusieurs avis et recommandations sur les composantes de ce projet d'aménagement : en avril 2016, dans le cadre des opérations de création de voiries ; en avril 2018 dans le cadre de la demande de permis d'aménager ; en août 2019 sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact ; en février 2020 dans le cadre de la demande de permis de construire des lots E1, D1, D2 et D3, en février 2022, dans le cadre des demandes de permis de construire nécessaires pour le lot C1 ; en mars 2023, dans le cadre des demandes de permis de construire des lots E4.1, E4.2, A4 et A3.

Est intervenu enfin le 11 mai 2025 un avis sans observation, le dossier relatif aux demandes de permis de construire pour les lots B2 et C2 ainsi que B1 partie nord n'ayant pas fait l'objet d'une proposition d'avis à l'Autorité environnementale par le service instructeur¹.

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

- l'accessibilité du site et la maîtrise des déplacements et des nuisances associées (pollution de l'air, bruit) ;
- la compatibilité de l'état des sols, des eaux souterraines et des gaz de sols avec les usages prévus ;
- l'insertion du projet dans le paysage ;
- l'approvisionnement en énergies renouvelables ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- la préservation et l'amélioration de la qualité écologique du site et la gestion des déchets en phase de travaux.

Le présent avis de l'Autorité environnementale est ciblé sur l'analyse des compléments apportés à l'étude d'impact actualisée ainsi que sur l'analyse des incidences de l'aménagement du lot E2 sur le site et sur le projet dans son ensemble.

Les principales recommandations de ce nouvel avis de l'Autorité environnementale portent sur le renforcement de la stratégie de mobilité du projet en faveur des modes de déplacement alternatifs à l'automobile, et notamment le respect de la stratégie du PLUi entré en vigueur en janvier 2025 sur le territoire concerné et qui comprend une OAP sectorielle pour cette opération. Elles portent également sur la nécessité de compléter les mesures d'évitement et de réduction en matière de nuisances sonores et de pollution des sols.

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

¹ Service d'appui à la MRAe dans la direction régionale chargée de l'environnement en Île-de-France

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet et des précédents avis de la MRAe.....	7
1.1. Le projet du site des Mathurins.....	7
1.2. Historique du dossier et précédents avis de la MRAe.....	8
1.3. Lot E2	10
2. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels.....	11
2.1. Mobilités.....	12
2.2. Nuisances sonores.....	14
2.3. Pollution des sols.....	15
2.4. Gestion des eaux pluviales.....	16
3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	18
ANNEXE.....	19
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

Préambule

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

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

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Bagneux pour rendre un avis dans le cadre de la demande de permis de construire du lot E2 sur le projet de requalification du site des Mathurins porté par Linkcity Île-de-France, situé à Bagneux (92) et sur son étude d'impact datée du 30 avril 2025.

Le projet de requalification du site des Mathurins est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article).

L'Autorité environnementale s'est réunie le 16 juillet 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de requalification du site des Mathurins.

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

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

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

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favo-

² L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

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

nable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

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

Sigles utilisés

ARR	Analyse des risques résiduels
EI	Étude d'impact
EP	Eaux pluviales
ERC	Mesures « éviter – réduire – compenser »
ERP	Établissement recevant du public
Lden	Level day-evening-night, indicateur représentant le niveau de bruit moyen pondéré sur 24 h en majorant le bruit produit en soirée et durant la nuit pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
RDC	Rez-de-chaussée
RJA	Résidence hôtelière sociale destinée aux jeunes actifs
RNT	Résumé non technique (de l'étude d'impact)
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SDP	Surface de plancher

Avis détaillé

1. Présentation du projet et des précédents avis de la MRAe

1.1. Le projet du site des Mathurins

La commune de Bagneux est située dans le département des Hauts-de-Seine, à environ deux kilomètres au sud de Paris. Le site des Mathurins, d'une surface de 15,6 ha, qui accueillait les activités de la direction générale de l'armement (DGA) jusqu'en 2016, est localisé à proximité du centre historique de Bagneux, au sud de la commune.

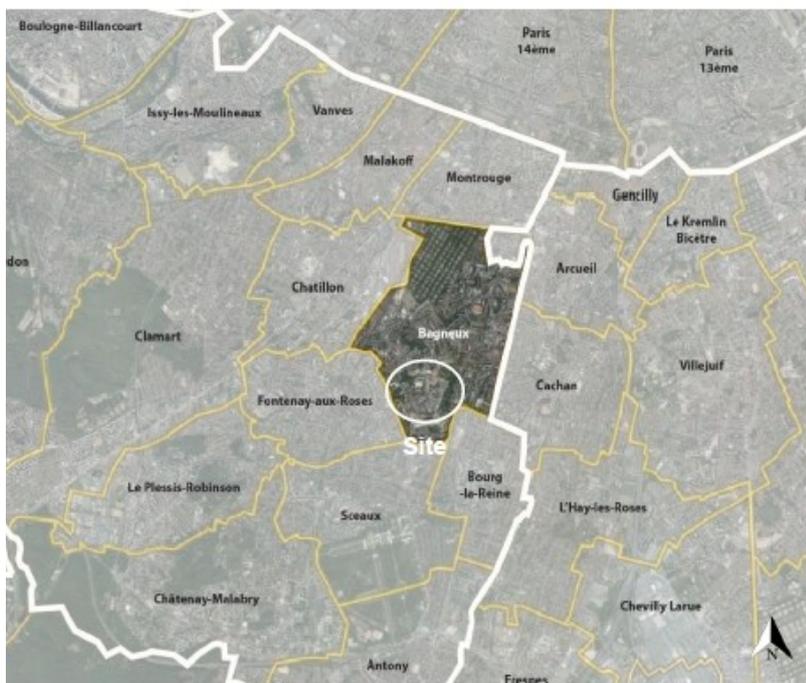


Illustration 1 : Localisation du site dans la ville de Bagneux (RNT, p.5)

La requalification du site des Mathurins vise à créer un nouveau quartier accueillant 6 500 habitants et 4 000 emplois. Le projet prévoit une programmation immobilière mixte de logements de typologie variée (avec une cible de 25 % de logements sociaux à terme), d'activités économiques et commerciales et d'équipements publics, réalisée en quatre phases successives (auxquelles s'ajoute une phase spécifique dite « Campus »). Le projet d'ensemble a nécessité la démolition de 52 bâtiments, achevée en mai 2020 (p. 51 de la dernière version de l'étude d'impact actualisée datée du 30 avril 2025⁴). Seul le bâtiment dit « Y », un bâtiment des années 1980, conçu par l'architecte Jean Willerval et symbole du site, qui accueillait des bureaux et des laboratoires, fera l'objet d'une réhabilitation partielle, et a été désamianté (pp. 49 et 258). Il prévoit aussi des remaniements des niveaux des sols, nécessitant des remblaiements significatifs.

⁴Les références de pagination dans le présent avis portent sur la dernière version de l'étude d'impact actualisée (en date du 30 avril 2025), où les modifications précédentes figurent.

L'étude d'impact de ce projet a fait l'objet de plusieurs actualisations, ce qui a aussi donné lieu à plusieurs avis (voir infra). La répartition du programme de construction d'environ 300 000 m² de surface de plancher⁵ (SDP) a été revue lors de la précédente actualisation de l'étude d'impact (datée du 19 décembre 2024), et comprend désormais :

- 62 200 m² d'activités (dont 50 000 m² dédiés au « campus tertiaire », 6 000 m² pour les « RDC alternatifs » et 6 200m² de commerces), contre 100 000 m² initialement ;
- 220 000 m² de logement, contre environ 200 000 m² initialement ;
- 10 000 m² consacrés à une résidence pour personnes âgées, et à un groupe scolaire accueilli dans le bâtiment Y (seul bâtiment faisant l'objet d'une réhabilitation (p.79)).



Illustration 2 : Phasage et calendrier prévisionnel du projet d'aménagement du site des Mathurins (EI, p.243)

À la date de la présente actualisation, près de 50 % de l'emprise du site des Mathurins font l'objet de programmes de construction en cours ou livrés. La première phase du projet, ayant donné lieu à la création de 680 logements, a été livrée en 2023 ; les travaux de la phase 2 avec pour objectif de créer 620 logements.

1.2. Historique du dossier et précédents avis de la MRAe

Pour rappel, l'Autorité environnementale a émis plusieurs avis sur cette opération d'aménagement :

- avis du 18 avril 2016 sur le projet de réalisation des voiries, dans le cadre de la procédure de déclaration

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

de projet et sur la base d'une étude d'impact de février 2016⁶ ;

- avis du 27 avril 2018 sur le projet de requalification du site des Mathurins, dans le cadre de la demande de permis d'aménager, sur la base d'une étude d'impact de février 2018, réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la SAS de Bagneux⁷ ;
- avis du 8 août 2019 sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet d'aménagement du site des Mathurins, dans le cadre des demandes de permis de construire nécessaires pour les lots E1 et D1 en application des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement⁸ ;
- avis du 14 février 2020 sur le projet de requalification du site des Mathurins, dans le cadre de la demande de permis de construire des lots E1, D1, D2, D3, sur la base d'une étude d'impact de novembre 2019⁹ ;
- avis du 22 février 2022 sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet d'aménagement du site des Mathurins, dans le cadre des demandes de permis de construire nécessaires pour le lot C1 en application des articles L. 122-1-1-III et R. 122-8-II du code de l'environnement¹⁰ ;
- avis du 9 mars 2023 sur le projet de requalification du site des Mathurins, dans le cadre de la demande de permis de construire des lots E.4,1, E.4.2, A4 et A3, sur la base d'une étude d'impact de décembre 2022¹¹ ;
- avis sans observation du 11 mai 2025 suite à l'absence de transmission d'un projet d'avis par le service instructeur sur le projet d'aménagement des Mathurins, dans le cadre de la demande de permis de construire des lots B2, et C2 ainsi que B1 partiellement, sur la base d'une étude d'impact de décembre 2024.

Plusieurs recommandations émises au fil de ces avis ont été suivies par le pétitionnaire, notamment en ce qui concerne l'estimation et la valorisation des déchets de démolition, l'amélioration de la qualité de l'étude d'impact, l'approvisionnement en énergie produite à partir de ressources renouvelables (EnR), ou encore la prise en compte des risques liés aux anciennes carrières et à la présence de gypse dans la gestion des eaux pluviales.

La présente saisine a été réalisée sur la base de la cinquième actualisation de l'étude d'impact, datée du 30 avril 2025. Cette mise à jour intègre notamment les réponses aux observations émises par la MRAe dans ses précédents avis, et détaille les caractéristiques du lot E2, sur lequel porte la procédure de permis de construire qui fait l'objet de la présente saisine.

Le présent avis traite ainsi des modifications apportées par cette dernière actualisation, mais intègre également celles de l'actualisation précédente en décembre 2024 à des fins de cohérence dans le traitement de l'évaluation environnementale, qui s'inscrit dans un processus continu et itératif.

⁶ [https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis-AE -
Projet Voirie sur site des Mathurins a Bagneux 92 - 18 avril 2016.pdf](https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis-AE_-_Projet_Voirie_sur_site_des_Mathurins_a_Bagneux_92_-_18_avril_2016.pdf)

⁷ [https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/
180427_mrae_avis_zone_des_mathurins_bagneux_92.pdf](https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/180427_mrae_avis_zone_des_mathurins_bagneux_92.pdf)

⁸ [https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/
190808_avis_delibere_sur_necessite_actualiser_etude_impact_projet_des_mathurins_a_bagneux_92_.pdf](https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190808_avis_delibere_sur_necessite_actualiser_etude_impact_projet_des_mathurins_a_bagneux_92_.pdf)

⁹ [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/
200214_mrae_avis_delibere_sur_projet_requalification_site_des_mathurins_a_bagneux_92_.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/200214_mrae_avis_delibere_sur_projet_requalification_site_des_mathurins_a_bagneux_92_.pdf)

¹⁰ [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-02-22_avis-projet_revoyure-site-
mathurins_bagneux_92_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-02-22_avis-projet_revoyure-site-mathurins_bagneux_92_signe.pdf)

¹¹ [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-03-09_bagneux_mathurins-apijif_2023-
014_delibere.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-03-09_bagneux_mathurins-apijif_2023-014_delibere.pdf)

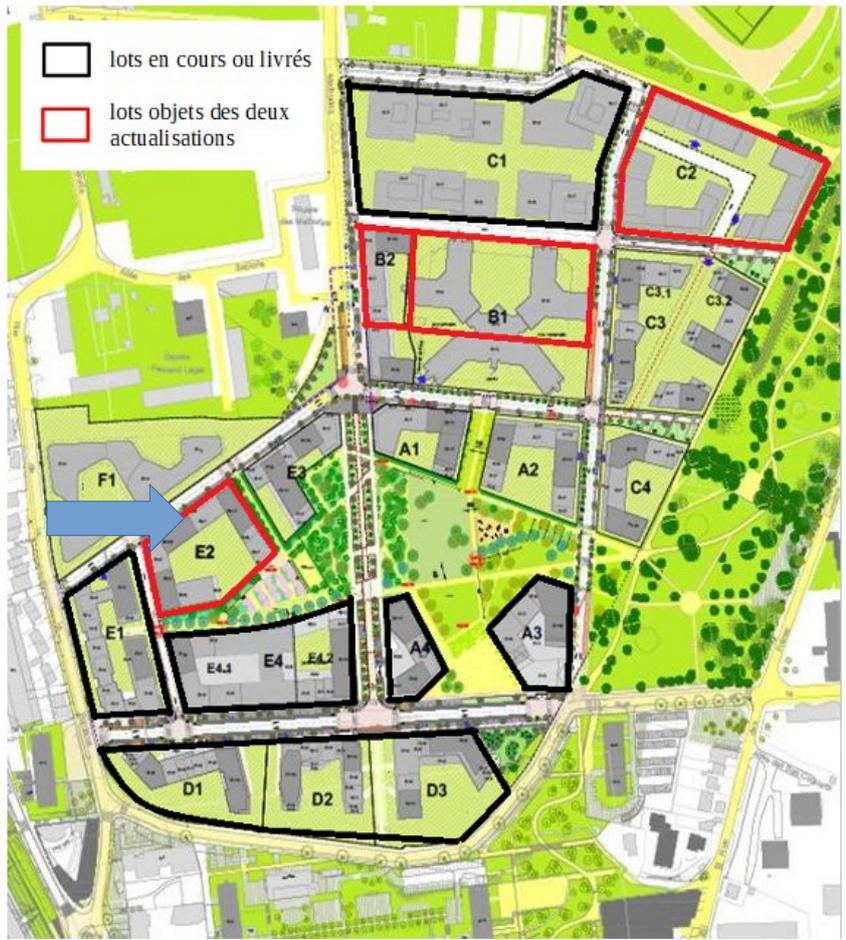


Illustration 3 : Situation des lots E2, B1, B2, et C2 sur le site des Mathurins (EI, p.28)

1.3. Lot E2

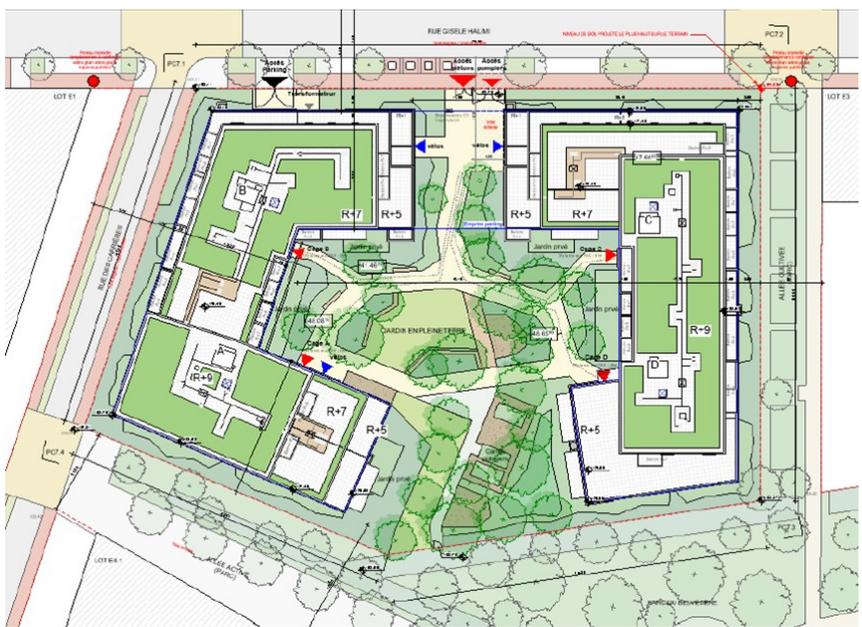


Illustration 4: Plan de masse du lot E2 (EI p, 225)

La saisine sur laquelle porte le présent avis se fonde sur la cinquième actualisation de l'étude d'impact, qui vise notamment à présenter les caractéristiques du lot E2, issu de la première partie de la troisième phase du projet des Mathurins.

Le lot E2, sur un terrain actuellement libre de toute construction, d'une emprise de 4 620 m², représentant 3 % du périmètre du projet d'ensemble, prévoit de produire un total de 13 600 m² de surface de plancher¹² (SDP). Situé au sud-ouest du site du site, bordé par deux voies et le parc du Belvédère, le lot est composé de deux bâtiments en R+9 au maximum, destiné exclusivement à un usage résidentiel (226 logements au total), comprenant des logements en accession sociale (40 logements, 2 775 m² de SDP) et des logements locatifs sociaux, dont une résidence sociale pour personnes âgées (186 logements, 10 825 m² de SDP).

Il comprend également 122 places de stationnement automobile réparties sur deux niveaux de sous-sols, ainsi que 530 m² de stationnements vélo, répartis entre le rez-de-chaussée majoritairement (80 % de la surface prévue) et le premier niveau de sous-sol. Le lot prévoit aussi un aménagement paysager qui comprend notamment 2 377 m² d'espaces verts, dont 1 580 m² en pleine terre (soit 34 % de l'unité foncière du lot), des toitures en parties végétalisées, des revêtements perméables (600 m²) et 27 nouvelles plantations d'arbres (EI, p. 224 à 240).

Le début des travaux est prévu pour le quatrième trimestre de 2025, pour une livraison au troisième trimestre de 2028.

•

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

Les précédentes versions de l'étude d'impact relative au projet de requalification du site des Mathurins, produites dans le cadre des permis de construire des différents lots et phases du projet, avaient donné lieu de la part de l'Autorité environnementale, dans le cadre de ses avis du 14 février 2020, du 22 février 2022 et du 9 mars 2023, à une analyse de la prise en compte des recommandations déjà formulées sur le projet et à la formulation de recommandations complémentaires.

La version actualisée d'avril 2025, produite dans le cadre du permis de construire du lot E2, intègre partiellement certaines de ses recommandations.

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. Dans ce dernier cas, « sans objet » est indiqué dans la colonne de droite. Les recommandations portent sur le projet de lot E2 dont est saisie l'Autorité environnementale.

¹² La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs...) ni les parkings.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

2.1. Mobilités

L'Autorité environnementale a recommandé de cartographier l'ensemble des voies du site accessibles à vélo à une échelle permettant d'apprécier leur connexion avec les autres quartiers et les pôles de transport, en différenciant les modes de partage viaire (voie partagée, voie réservée, voie exclusive) et en justifiant ce choix.

L'étude d'impact actualisée contient plusieurs nouvelles cartographies des dessertes destinées aux modes actifs, à l'échelle de la commune, réalisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'actualisation du Schéma directeur des itinéraires cyclables par la collectivité (p.329 à 333). Plusieurs aménagements projetés (ou déjà existants) concernant le site des Mathurins y sont représentés, par exemple des bandes cyclables sur la rue des Mathurins ou sur les voies circonscrivant le site. Or, le projet ne fait toujours pas clairement apparaître une vision d'ensemble des aménagements cyclables possibles et envisagés à l'échelle du quartier.

De plus, la programmation initiale sur l'ensemble du projet a été modifiée, pour une augmentation de la part de la SDP destinée au logement, contre une diminution de celle à vocation d'activités économiques (v. ci-dessus). L'étude d'impact mentionne la non-nécessité d'une évolution de l'étude de trafic menée en 2022, puisque les hypothèses sur lesquelles elle est fondée sont « considérées comme majorantes » (p.471). Néanmoins, il n'est pas démontré qu'elles sont majorantes compte tenu de l'augmentation de la surface de logements.

L'Autorité environnementale considère donc que l'impact potentiel du changement de programmation à l'échelle de l'ensemble du projet sur le trafic et les mobilités devrait don-

(1) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :

veau de :

- **cartographier l'ensemble des voies du site accessibles à vélo à une échelle permettant d'apprécier leur connexion avec les autres quartiers et les pôles de transport, en différenciant les modes de partage de la voirie (voie partagée, voie réservée, voie exclusive) et en justifiant ce choix ;**
- **de justifier l'absence d'impact du changement de programmation prévu sur le trafic à l'échelle de l'ensemble du projet, ou à défaut de réévaluer les impacts grâce à une actualisation de l'étude de trafic ;**

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

L'Autorité environnementale avait recommandé de réévaluer à la hausse les capacités de stationnement vélo, ainsi que leur accessibilité et leur confort, afin de favoriser la mise en œuvre d'un report modal ambitieux à l'échelle du site.

ner lieu à plus de justifications, voire à une ré-actualisation de l'étude de trafic.

L'étude d'impact ne présente pas de réévaluation à la hausse des capacités de stationnement vélo, au motif que « *le dimensionnement de l'ensemble des locaux vélos des différents lots se conformait aux règles du PLU de Bagneux en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme* » (p. 661). Cet argument est insuffisant. En effet, le nouveau PLU de Vallée Sud-Grand Paris entré en vigueur en date du 13 janvier 2025 qui s'applique désormais sur la commune de Bagneux a revu les règles concernant les stationnements vélo à la hausse. Elles préconisent notamment 1 emplacement (ce qui correspond à 1,5 m² de surface, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments) par logement jusqu'à 2 pièces principales, contre 0,75 m² par logement dans le PLU précédent.

Ainsi, l'Autorité environnementale considère qu'il convient de démontrer la compatibilité des capacités de stationnement vélos du projet au regard du nouveau PLU, notamment en récapitulant la répartition des tailles de logements sur l'ensemble du projet et le nombre de stationnements prévus. Par ailleurs, les capacités de stationnement vélos n'ayant pas été réévaluées à la hausse pour favoriser la mise en œuvre d'un report modal ambitieux à l'échelle du site, cette recommandation est maintenue.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier la compatibilité du projet avec les dispositions du nouveau PLU entré en vigueur en janvier 2025 au regard des capacités de stationnement vélo ;
- réévaluer à la hausse les capacités de stationnement vélo, ainsi que leur accessibilité et leur confort, afin de favoriser la mise en œuvre d'un report modal ambitieux à l'échelle du site.

2.2. Nuisances sonores

L'Autorité environnementale avait recommandé de compléter les cartes de bruit actualisées par des cartes de bruit en indicateur Lden et Lnight, et de prendre en compte dans l'étude d'impact les valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) dans l'analyse des nuisances sonores induites par le projet (53 décibels en extérieur de jour et 45 décibels en extérieur de nuit) pour définir des mesures d'évitement et de réduction des nuisances sonores adaptées pour les bâtiments situés en bordure de voiries.

L'étude d'impact actualisée comprend de nouvelles cartes de bruit en indicateurs Lden et Lnight, ainsi que des cartes présentant les valeurs dépassant les niveaux de référence de l'OMS (p.461 à 465). Ces cartes mettent en évidence un dépassement du seuil Lden de l'OMS (moins de 53 dB) pour l'ensemble des façades proches des nouvelles voies, ainsi que pour la majorité des façades pour le seuil Ln (soit moins de 45 dB en période nuit).

Elle présente aussi une analyse statistique de la répartition des façades en dépassement des valeurs recommandées par l'OMS, qui conclut que 28 % des façades des bâtiments projetés dépassent les niveaux OMS. Néanmoins, l'étude d'impact ne présente aucune nouvelle mesure d'évitement et de réduction pour les logements les plus exposés à ces nuisances sonores, en justifiant que les objectifs de l'OMS sont « inatteignables dans un contexte urbain dense » (p. 656) et se borne à rappeler l'application de la réglementation en matière d'isolement acoustique.

L'Autorité environnementale estime que l'étude d'impact ne répond ainsi qu'en partie à la recommandation formulée dans son dernier avis, et que des mesures d'évitement et de réduction des impacts du bruit doivent être définies. Par ailleurs, l'Autorité environnementale note que l'étude acoustique actualisée dont sont tirées les nouvelles cartographies présentes dans l'étude d'impact et datées de 2024

(3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :

- définir, au-delà de l'isolement des façades, des mesures d'évitement et de réduction des nuisances sonores adaptées pour les bâtiments situés en bordure de voiries en se référant aux valeurs définies par l'OMS, y compris fenêtres ouvertes (par exemple en prévoyant des logements traversants ou des dispositifs de type loggia),
- d'inclure dans les annexes l'actualisation de l'étude acoustique faite en 2024 contenant notamment les nouvelles cartes de bruit produites en indicateur Lden et Lnight ;
- réexaminer les conditions d'une réduction du bruit à la source.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

n'est pas annexée au dossier, et qu'il conviendrait de l'inclure dans les annexes.

2.3. Pollution des sols

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- mettre en place les mesures préconisées consistant à bâtir la crèche prévue dans l'emprise du lot E4.2 sur un sous-sol et de mettre en place des dispositifs d'aération des sous-sols ;
- analyser précisément les risques résiduels de pollution des sols au droit de l'emprise du projet de crèche ;
- mettre en place les mesures préconisées consistant à couvrir les espaces extérieurs du lot E4 de terres/remblais sains ou d'une couverture minéralisée sur une épaisseur adéquate ;
- compléter l'étude d'impact par la définition des mesures de suivi permettant de garantir l'absence de pollution des sols en phase d'exploitation du site.

Cette recommandation portait principalement sur le lot E4.2 qui prévoit l'installation d'une crèche. L'étude d'impact actualisée inclut la prise en compte de ces recommandations : les mesures de construction de la crèche en sous-sol avec des dispositifs d'aération telles que préconisées dans l'analyse des risques résiduels (ARR) sont reprises, ainsi que celles de couvertures des espaces extérieurs de l'entièreté du lot E4 par des terres/remblais sains.

Un diagnostic complémentaire a aussi été réalisé en 2022, et sur cette base une nouvelle ARR a été produite en avril 2023 (v. Annexe 40). Ces nouvelles études ont conclu à l'absence de risques sanitaires liés à la pollution des sols et ont validé la compatibilité du site avec les usages projetés. Au vu de ces données, seul un contrôle en fond de fouille au droit de l'emplacement de la future crèche est prévu, ce qui serait susceptible de rendre nécessaire une actualisation de l'ARR.

Ainsi, concernant le lot E4.2 pour lequel la recommandation avait été émise, l'Autorité environnementale considère que la recommandation a bien été prise en compte.

Néanmoins, pour les lots dont il est question dans les deux dernières actualisations de l'étude d'impact, même si aucune crèche ou établissement accueillant un public sensible n'y est prévu (sachant que le

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude d'impact par les mesures de suivi, d'évitement et de réduction préconisées dans les rapports de fin de travaux de dépollution et dans l'analyse des risques résiduels pour le lot E2, et de les mettre en œuvre pour garantir l'absence de pollution des sols en phase d'exploitation des sites ;
- d'annexer à l'étude d'impact les rapports de fin de travaux de dépollution et les ARR spécifiques aux lots de la Zac, et de prendre les mesures qui y seraient définies ;

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

groupe scolaire à venir se situe en proximité immédiate), le même type de recommandation peut être émise. En effet, les rapports de fin de travaux de dépollutions de ces lots émis en 2020 (annexe 47 pour le lot E2) recommandent plusieurs mesures à mettre en place, notamment la réalisation d'investigations complémentaires dans les sols afin d'obtenir un plan de gestion des déblais restants à terrasser, ou encore la réalisation d'un contrôle en fond de fouille et l'éventuelle mise à jour de l'ARR. L'étude d'impact précise que ces contrôles seront réalisés préalablement dans le cadre du chantier des différents lots du site, et intégrés au fil des actualisations de l'étude d'impact (EI, p.618). Or, pour les lots faisant l'objet de l'actualisation, aucune de ces mesures ou contrôles, ou encore leurs résultats, n'a été intégré.

De plus, l'Autorité environnementale note l'absence du rapport de fin de travaux pour certains lots.

2.4. Gestion des eaux pluviales

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- tenir compte des futurs objectifs du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Bièvre actualisé concernant la gestion des eaux pluviales, en justifiant le cas échéant l'absence d'alternatives à la mise en place des dispositifs permettant de les atteindre ;
- analyser les enjeux relatifs aux risques présentés par de potentielles pluies d'occurrence supérieure à l'occurrence décennale

L'Autorité environnementale considère que cette recommandation a été prise en compte. L'étude d'impact actualisée contient une analyse de la compatibilité des stratégies de gestion des eaux pluviales (EP) des lots en cours et à venir (p.634 à 652) avec le Sage de la Bièvre révisé, entré en vigueur le 12 juillet 2023 :

- l'étude d'impact justifie que l'objectif « zéro rejet d'eaux pluviales » au réseau prévu par le Sage n'est pas envisageable sur l'ensemble du projet des

Sans objet.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 9 mars 2023

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

(fortes pluies voire pluies exceptionnelles), dans le contexte du changement climatique.

Mathurins, en raison de différents facteurs (anciennes carrières, présence de gypse, aléa fort de retrait/gonflement des argiles, présence de pollution des sols). Ces facteurs sont par ailleurs démontrés et pris en compte dans l'étude d'impact.

- L'étude d'impact justifie ainsi l'utilisation de dispositifs proscrits initialement par le Sage, autorisés sous exception, notamment les bassins de rétention prévus dans plusieurs lots. Puis, plusieurs stratégies de gestion EP ont été revues pour diminuer la quantité d'eaux rejetées et augmenter la capacité d'abattement des eaux, grâce à des dispositifs de rétention en toitures-terrasses, notamment pour les lots A4 et A3.
- L'étude d'impact analyse aussi les capacités de gestion EP en cas de fortes pluies ou de pluies exceptionnelles d'occurrence supérieure à l'occurrence décennale.
- Cette même analyse de réduction du volume d'EP rejetée et des pluies exceptionnelles a été appliquée également pour les nouveaux lots objets des deux dernières actualisations de l'EI (lot E2).

3. 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](#) / 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.

Délibéré en séance le 16/07/2025

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Sylvie BANOUN, *présidente par intérim*,
Denis BONNELLE, Ruth MARQUES, Brian PADILLA,**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - cartographier l'ensemble des voies du site accessibles à vélo à une échelle permettant d'apprécier leur connexion avec les autres quartiers et les pôles de transport, en différenciant les modes de partage de la voirie (voie partagée, voie réservée, voie exclusive) et en justifiant ce choix ; - de justifier l'absence d'impact du changement de programmation prévu sur le trafic à l'échelle de l'ensemble du projet, ou à défaut de réévaluer les impacts grâce à une actualisation de l'étude de trafic ;..... 12

(2) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier la compatibilité du projet avec les dispositions du nouveau PLUi entré en vigueur en janvier 2025 au regard des capacités de stationnement vélo ; - réévaluer à la hausse les capacités de stationnement vélo, ainsi que leur accessibilité et leur confort, afin de favoriser la mise en œuvre d'un report modal ambitieux à l'échelle du site.....13

(3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - définir, au-delà de l'isolement des façades, des mesures d'évitement et de réduction des nuisances sonores adaptées pour les bâtiments situés en bordure de voiries en se référant aux valeurs définies par l'OMS, y compris fenêtres ouvertes (par exemple en prévoyant des logements traversants ou des dispositifs de type loggia), - d'inclure dans les annexes l'actualisation de l'étude acoustique faite en 2024 contenant notamment les nouvelles cartes de bruit produites en indicateur Lden et Lnight ; - réexaminer les conditions d'une réduction du bruit à la source..... 14

(4) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par les mesures de suivi, d'évitement et de réduction préconisées dans les rapports de fin de travaux de dépollution et dans l'analyse des risques résiduels pour le lot E2, et de les mettre en œuvre pour garantir l'absence de pollution des sols en phase d'exploitation des sites ; - d'annexer à l'étude d'impact les rapports de fin de travaux de dépollution et les ARR spécifiques aux lots de la Zac, et de prendre les mesures qui y seraient définies ;.....15

