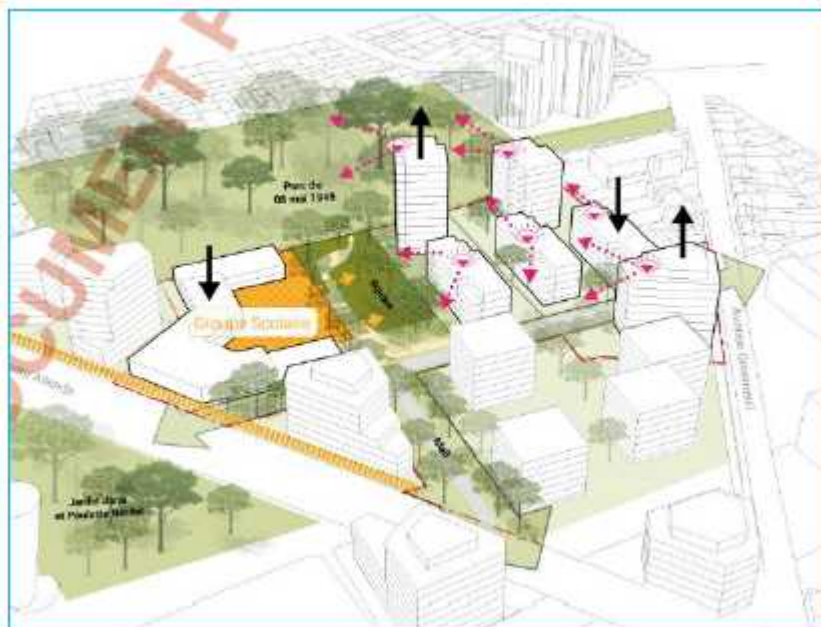




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de réaménagement urbain du
quartier Alexandre Dumas à Villejuif (94)**

N° APJIF-2025-093
du 9/11/2025



Vue projetée du projet (Ei, partie 4, p. 31)

Synthèse de l'avis

Le présent avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de renouvellement urbain du quartier Alexandre Dumas au sein de la Zac du Campus Grand Parc, situé à Villejuif (Val-de-Marne), porté par la société CITAME, ainsi que son étude d'impact, datée d'août 2025.

Ce projet vise, après la démolition de cinq bâtiments réunissant 182 logements, et de trois commerces, à un réaménagement urbain du quartier Alexandre Dumas sur une surface d'environ deux hectares, se composant :

- de cinq lots permettant de construire 236 logements sur une surface de plancher (SDP) totale de 15 400 m² avec un épannelage de R+4 à R+9 ;
- d'un groupe scolaire sur une surface foncière de 4 631 m² ;
- d'espaces publics d'une surface 6 200 m², permettant l'aménagement d'un square, d'un parvis du groupe scolaire, d'un passage piéton et de voies partagées végétalisées.

Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision d'obligation n° DRIEAT-SCDD-2024-186 du 14 novembre 2024.

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

- la santé (pollutions des sols, sonores et atmosphériques) ;
- les risques naturels ;
- les mobilités actives ;
- l'analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets d'aménagement à proximité.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont d'apporter des précisions sur le relogement des personnes déplacées, le relogement constituant une composante du projet, de mieux définir les stratégies de mobilités pour favoriser les modes actifs, de mettre en place des mesures effectives de réduction des incidences de la phase de travaux et de protection de la santé des futurs habitants.

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.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	9
2.1. Qualité générale du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. La santé (pollutions des sols, sonores et atmosphériques).....	10
2.3. Les risques naturels.....	12
2.4. Les mobilités actives.....	12
2.5. Analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets d'aménagement à proximité.....	13
3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	13
ANNEXE.....	15
4. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	16

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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par le service urbanisme de la ville de Villejuif pour rendre un avis sur le projet de réaménagement urbain du quartier Alexandre Dumas à Villejuif, porté par CITAME, situé à Villejuif (94) et sur son étude d'impact datée d'août 2025 dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

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 39b 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° DRIAT-SCDD-2024-186 du 14 novembre 2024.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 9 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 préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés.

Conformément à sa délibération du 09 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 Isabelle BACHELIER-VELLA la compétence à statuer sur ce projet.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, la délégataire rend l'avis qui suit.

La délégataire 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.

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet s'implante dans le quartier Alexandre Dumas à Villejuif, commune du Val-De-Marne (94) à environ 5 km au sud de Paris, sur le territoire de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) qui regroupe 24 communes. D'une superficie de 5,3 km², la commune compte 58 142 habitants au sein d'un EPT de près de 700 000 habitants (Insee 2022).

Le quartier Alexandre Dumas se trouve au nord ouest de la commune. Il se situe en surplomb de l'avenue du Président Allende qui le borde à l'Ouest, de la rue Marcel Grosmenil à l'Est et du parc du 8 mai 1945 au Nord. L'architecture du quartier est typique des quartiers résidentiels de tours et de barres des années 1970. Ces bâtiments de logement collectif ont été construits au début des années 1970 à l'emplacement de logements individuels et de parcelles agricoles, en bordure d'une ancienne carrière à ciel ouvert, remblayée, et d'établissements industriels.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Alexandre Dumas s'inscrit dans l'opération de renouvellement urbain de la zone d'aménagement concertée (Zac) du Campus Grand Parc (cf. illustration 1), créée en septembre 2011, qui prévoit, sur une emprise de 82 hectares et pour une surface de plancher (SDP) totale de 415 000 m², la réalisation :

- d'un pôle scientifique et tertiaire ;
- d'un pôle universitaire ;
- de logements ;
- d'équipements et de commerces et services.

Le projet portant sur le quartier Alexandre Dumas, et faisant l'objet du présent avis, consiste, sur une emprise de 11 902 m², en :

- la démolition des cinq bâtiments, réunissant 182 logements, et de trois commerces, soit l'ensemble des bâtiments du périmètre ;
- le réaménagement urbain du quartier Dumas sur une surface d'environ deux hectares selon deux types de destination l'un à dominante « habitat » et l'autre à vocation mixte ; avec:
 - cinq lots permettant de construire 236 logements sur une surface de plancher (SDP)³ totale de 15 400 m² avec un épannelage de R+4 à R+11 ;
 - un groupe scolaire sur une surface foncière de 4 631 m² ;
 - une mairie annexe ;
 - des espaces publics d'une surface 6 200 m² comprenant un square, un parvis pour le groupe scolaire, un passage piéton et des voies partagées végétalisées.

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

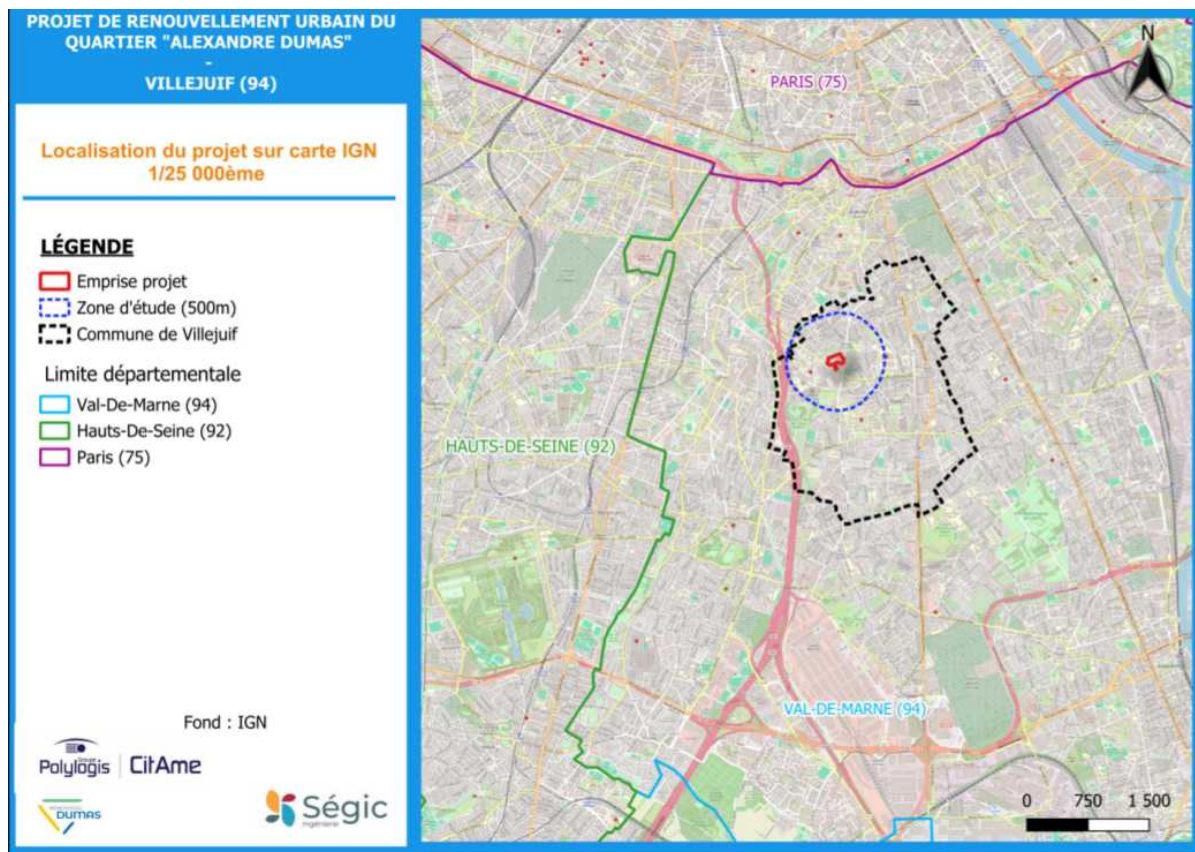


Illustration 1: situation géographique du secteur du projet (source : Étude d'impact, résumé non technique, p.11/67)



Illustration 2: plan masse du projet (source : Étude d'impact, résumé non technique, p.52/67)

Par sa décision d'obligation n°DRIEAT-SCDD-2024-186 du 14 novembre 2024, l'Autorité environnementale Préfet de Région a soumis ce projet à évaluation environnementale. La Zac «Campus Grand Parc» a par ailleurs fait l'objet d'une étude d'impact en 2011, actualisée en 2016, et de deux avis de l'Autorité environnementale en dates des 6 mai 2011, 11 janvier 2017 et 16 juillet 2020.

L'étude précise que le « projet inclut la démolition de 182 logements, avec relogement partiel des habitants sur site ». « Ces relogements s'effectueront dans le cadre de la ZAC Campus Grand Parc (120 logements), dont fait partie le quartier Dumas, dans l'opération même de renouvellement du quartier (60 logements) et ailleurs en Île-De-France selon les demandes ». Pour l'Autorité environnementale, le relogement des personnes déplacées du fait de l'opération et de ses différentes phase participe pleinement au projet d'ensemble et l'étude d'impact doit par conséquent en apprécier toutes les incidences.

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les étapes et modalités de relogement des personnes amenées à devoir quitter leur logement, le relogement des personnes déplacées du fait de l'opération constituant une composante du projet.

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

Le dossier ne donne aucune information sur les modalités d'association du public en amont et comment le projet a évolué pour prendre en compte les retours de cette concertation.

(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de concertation mise en place, les suites apportées aux remarques et les évolutions du projet qui en ont résulté.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la santé (pollutions des sols, sonores et atmosphériques) ;
- les risques naturels ;
- les mobilités actives ;
- l'analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets d'aménagement à proximité.

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

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

L'étude d'impact présentée est de qualité inégale.

A titre d'exemple, les enjeux sanitaires qui avaient motivé principalement la décision de soumettre le projet à évaluation environnementale n'ont pas fait l'objet d'un traitement proportionné, et aucune mesure satisfaisante de réduction des impacts en matière de pollutions (sonore, atmosphérique ou des sols) n'est présentée de manière aboutie. Ce point fait l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

En matière de biodiversité, l'état initial réalisé, la description des impacts et la séquence ERC proposée paraissent suffisants dans la mesure où le projet se situe en contexte urbain. Toutefois, les prescriptions de l'arrêté de dérogation de la Zac Campus Grand Parc devront être suivies.

De manière générale, la démarche d'évaluation environnementale n'est pas suffisamment aboutie : la qualification des impacts est régulièrement non proportionnée au niveau d'enjeu réel, les études réalisées ne sont pas abouties et les mesures envisagées ne sont pas intégrées de manière opérationnelle au projet.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en actualisant les études menées, en proportionnant les mesures au niveau d'enjeu réel et en déclinant de manière opérationnelle les solutions d'atténuation ou de réduction.

2.2. La santé (pollutions des sols, sonores et atmosphériques)

■ Pollution des sols

L'emprise directe du projet ne comporte pas de source de pollution avérée au titre des bases de données disponibles (Basol, désormais « Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée », Basias, Casias). Toutefois, des sites identifiés sont en limite directe de l'emprise, donc potentiellement sources de pollution pour les sols de l'emprise, ou concernés par d'autres tranches d'aménagement de la Zac.

Le site industriel identifié dans Basol, à 300 m au nord du projet, « Hanier Plaisance », spécialisée dans le traitement et le revêtement des métaux, sans date de cessation d'activité, est aujourd'hui construit, ce qui n'est pas mentionné dans l'étude d'impact. Les 13 sites identifiés dans Casias au sein de la zone d'étude tangentent pour certains l'emprise projet.

À ce titre, la maîtrise d'ouvrage a fait réaliser plusieurs études de sol, démontrant la présence de remblais de mauvaise qualité comportant une pollution métallique diffuse sur l'ensemble de l'emprise projet, et particulièrement marquée pour le zinc et le plomb. Cette pollution au plomb concerne notamment l'emplacement de la future école et de sa cour et des espaces verts partagés ou individuels entre les bâtiments d'habitation des lots 3a et 3b. Suite à ces constats, une stratégie d'investigation a été développée en 2025 afin de « sécuriser le projet développé » (étude d'impact, état initial, p. 34). Toutefois, une partie de la zone d'emprise de la future école s'est révélée inaccessible (« zone non accessible »), malgré les sondages de 2022 y démontrant une forte pollution au zinc et au plomb. Les sondages de 2025 n'ont été réalisés que sur la partie est du groupe scolaire, et concernent la cour de l'école et l'espace vert collectif au sud.

Ces sondages successifs ont mis en exergue la contamination des remblais, mais une absence de contamination significative du sol naturel, à l'exception d'un sondage. Des investigations complémentaires sont suggérées par le bureau d'étude afin de mieux définir l'extension des pollutions détectées. L'étude d'impact précise que ce diagnostic complémentaire sera réalisé, mais exclut à ce stade l'élaboration d'un plan de gestions jugé « non nécessaire » (EI, p. 34). Des mesures sont préconisées, et portent sur la mise en place d'un géotextile et substitution des remblais par des terres saines (a minima de 30 cm pour les espaces verts, et de 80 cm pour les potagers et jardins privatifs sauf restriction d'usage), sans toutefois qu'aucun engagement n'ait été pris dans le cadre de l'étude d'impact, et qu'aucun élément ne vienne étayer la suffisance et l'efficacité des mesures envisagées.

L'Autorité environnementale considère l'approche du maître d'ouvrage insuffisante compte-tenu des niveaux de pollution et des usages prévus. Elle estime de fait que le maître d'ouvrage doit élaborer un plan de gestion et préciser en amont de l'autorisation du projet les mesures auxquelles il s'engage en en détaillant les modalités (volume et condition d'évacuation des terres polluées notamment). Concernant les risques temporaires liés au chantier, le maître d'ouvrage doit également préciser comment il entend organiser efficacement la surveillance du chantier afin d'éviter la diffusion de polluants dans les sols et les eaux souterraines.

Par ailleurs, compte tenu des risques d'exposition potentielle de nouvelles populations à la pollution des sols et des eaux souterraines (EI p.262), il est indispensable de réaliser une analyse des risques résiduels (ARR) prédictive destinée à vérifier l'absence de risque pour les futurs usagers du site.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser avant d'engager tous travaux, et sur l'ensemble du site, le plan de gestion pour la dépollution et

l'analyse des risques résiduels prédictive ;

- préciser la stratégie de dépollution retenue et les modalités de mise en œuvre ;

- préciser les modalités de gestion du chantier et démontrer qu'elles permettront d'éviter la diffusion des polluants.

■ Pollutions sonores

La RD161 est classée en catégorie 4 au titre du classement sonore des infrastructures de transport, ce qui définit réglementairement une largeur de 30 m affectée par le bruit de part et d'autre du linéaire. Des modélisations acoustiques en indicateur LAeq ont été réalisées et l'étude conclut que le projet compte-tenu de la faible augmentation du trafic routier n'induit pas d'augmentation des niveaux sonores sur les parcelles du projet.

Toutefois, les niveaux sonores induits par les voiries exposent les façades de certains bâtiments à des niveaux sonores supérieurs à 65dB(A) LAeq d'après les modalités de l'étude et à 70dB(A) Lden d'après les cartes stratégiques de bruit arrêtées pour la zone.

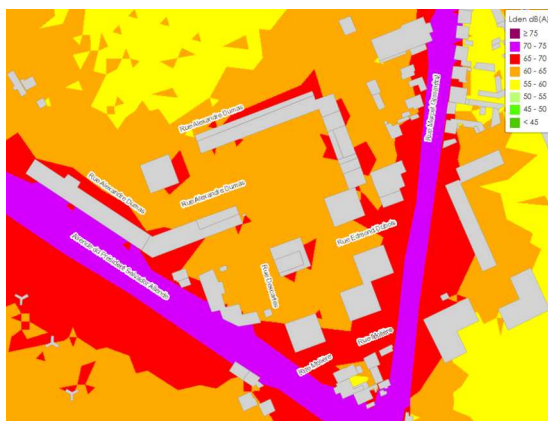


Illustration 3: Exposition au bruit du secteur projet pouvant atteindre 70 dB(A) Lden en limite de l'avenue Allende

Dans le dossier, aucune mesure autre que l'isolation de façade réglementaire n'est prévue par le maître d'ouvrage. Une réflexion semble engagée concernant la localisation du groupe scolaire et son aménagement intérieur (localisation des salles de classe sur le côté le plus calme) sans toutefois que cela ne se traduise pas un engagement ferme du porteur de projet.

Dans un souci de protection de la santé humaine, l'Autorité environnementale recommande de retenir, les valeurs de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) comme éléments de référence pour les mesures de gestion du bruit, même si l'OMS a défini ces valeurs en ce qui concerne le bruit lié aux infrastructures de transport (routier, ferroviaire et aérien). Ainsi, pour le bruit d'origine routière par exemple, la valeur de référence à partir de laquelle des effets sanitaires sont constatés (forte gêne, impact sur le sommeil, augmentation du risque de maladies cardiovasculaires, etc.) à l'extérieur de l'habitat est établie à 53 dB(A) Lden sur 24 h et à 45 dB(A) en période nocturne. Or, les niveaux sonores constatés en situation initiale dans le secteur dépassent déjà ces seuils.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- définir des mesures d'évitement et de réduction significatives de l'exposition au bruit, prioritairement à la source et à travers des dispositions d'aménagement et de construction favorisant cette limitation, par référence aux valeurs au-delà desquelles l'OMS a établi des effets néfastes sur la santé ;

- modéliser les impacts acoustiques prévisionnels des mesures mises en œuvre afin d'en évaluer l'efficacité particulièrement au niveau du groupe scolaire.

■ Pollutions atmosphériques

En l'état actuel, sur l'emprise du projet, les seuils réglementaires annuels sont respectés pour le dioxyde d'azote (NO₂), les particules fines (PM₁₀, PM_{2.5}) et le benzène. Pour le seuil 2030, le seuil réglementaire est dépassé pour le NO₂ ; les recommandations de l'OMS pour le NO₂ et les PM_{2.5} sont dépassées et celles pour les PM₁₀ dépassées aux abords des routes. L'implantation de l'école le long de la RD161 expose particulièrement les publics (par essence vulnérables) la fréquentant à ces pollutions.

En phase d'exploitation, plusieurs mesures sont évoquées (EI, partie 5, p. 94/189):

- limitation de la présence de plantes allergènes dans l'espace public ;
- éloignement des populations ;
- adaptation de la morphologie urbaine ;
- recommandations constructives sur les bâtiments (positionnement des ouvrants, positionnement des bouches de prise d'air neuf, VMC, etc.).

Aucune de ces mesures n'est traduite de manière opérationnelle à l'échelle du projet.

(6) L'Autorité environnementale recommande, à défaut de pouvoir déplacer le bâtiment destiné à l'établissement scolaire, de penser sa configuration de façon à ce que les salles de classes et autres espaces fréquentés par les populations les plus vulnérables, soient le plus éloignés possible de la RD161, et d'évaluer l'efficacité des mesures envisagées.

2.3. Les risques naturels

Le projet s'implante sur une ancienne carrière de gypse à ciel ouvert. De fait, pour l'Autorité environnementale, il est situé en zone d'aléa fort et très fort au risque d'affaissements et d'effondrements de terrain. Cet aléa ne semble pas avoir été pris en compte par le porteur de projet : les modalités d'infiltrations des eaux pluviales (infiltration concentrées par les noues) sont susceptibles de ne pas être compatibles avec les risques liés à la présence d'anciennes carrières, aggravés par les circulations d'eau. A ce titre, le porteur de projet se doit de démontrer par une étude d'incidence conclusive la compatibilité des modalités projetées ou intégrer ce risque et revoir les modalités d'infiltration pour d'autres solutions de gestion diffuses et favorisant l'évapo-transpiration.

(7) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude environnementale d'une étude d'incidence démontrant la faisabilité de l'opération compte-tenu du risque d'affaissement et d'effondrement de terrain au droit site du projet.

2.4. Les mobilités actives

Le projet se situe à l'intersection de deux axes importants :

- l'avenue Salvador Allende (RD161), qui supporte un trafic de 12 000 véhicules par jour, axe structurant est-ouest qui permet l'accès au sud des Hauts-de-Seine (carrefour de la Vache Noire, RD920 ex-RN20), à l'autoroute A6, et à la RD7 (ex-RN7) vers la zone d'emploi d'Orly-Rungis ;
- la rue Marcel Grosmenil, axe nord-sud plus local, qui supporte un trafic de 6 000 véhicules par jour.

L'autoroute A6 tangente la zone d'étude, à environ 500 m à l'ouest du projet (220 000 véhicules par jour environ).

Le projet génère peu de trafic nouveau relativement aux niveaux constatés (+25 uvp/heure par rapport au scénario de référence). Toutefois, compte tenu de la densité de desserte en transports collectifs dans le secteur, y compris vers les zones d'emploi, d'ici à 2030 (métros M14 et M15, offre de bus), pour l'Autorité environnementale, une plus grande ambition en termes de report modal et de limitation de l'offre de stationnement en

ouvrage (aucune offre de stationnement n'est créée en surface) aurait pu être retenue, afin de diminuer le trafic généré par le projet par rapport à la référence (quartier actuel).

Concernant les aménagements cyclables, un mail et une voie transversale partagée sont prévus ainsi que des arceaux sur voie publique. En revanche, la continuité cyclable jusqu'à la RD7 et vers la L14 du métro n'est pas présentée dans le dossier et ne semble donc pas être prévue.

(8) L'Autorité environnementale recommande à la commune de Villejuif et au département du Val-de-Marne d'assurer les continuités cyclables entre le quartier Alexandre Dumas et les axes structurants et les transports en commun du secteur.

2.5. Analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets d'aménagement à proximité.

La prise en compte des effets cumulés du projet avec les autres projets par l'étude d'impact fait l'objet d'un chapitre dédié (p.137/189). Le principal projet connexe identifié est la Zac Campus Grand Parc, dont le présent projet est une partie constitutive. Le reste de l'îlot du projet Alexandre Dumas sera ainsi traité au sein de deux autres lots de la Zac et d'une rénovation des logements sociaux existants au sud :

- lot 0a : résidence « Dumas/Grosmenil », avec 106 logements le long de la RD161, qui rencontrent a priori les mêmes enjeux que le présent projet ;
- îlot 2 : réhabilitation des 112 logements sociaux, engagée début 2024, au sud de l'emprise du projet ;
- lot H2 : construction de 33 logements et de commerces au droit de l'intersection entre la RD161 et la rue Grosmenil.

Le tableau d'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connexes (tableau 17) montre plusieurs incohérences. On pourra par exemple souligner, pour l'environnement sonore, la mention de la « Zac Seine Arche » pour le projet de réhabilitation des logements sociaux, et de projets de bureaux pour le projet de résidence du lot 0a.

Par ailleurs, la reconfiguration de la RD161, avec création d'une voie bus, aurait dû être intégrée au scénario de référence du projet, du fait des impacts notables d'un tel réaménagement sur la capacité d'écoulement de l'infrastructure.

(9) L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de la cohérence des impacts combinés des projets connexes, a minima des projets adjacents à l'emprise du présent projet (îlot H2 et H5, la réhabilitation des logements sociaux, le projet de résidence Dumas/Grosmenil, et la requalification de la RD161) avec les impacts étudiés pour le présent projet.

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 la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la syn-

thèse 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.

Fait à Paris, le 9/11/2025

Le membre délégué :



Isabelle BACHELIER-VELLA

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les étapes et modalités de relogement des personnes amenées à devoir quitter leur logement, le relogement des personnes déplacées du fait de l'opération constituant une composante du projet.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de concertation mise en place, les suites apportées aux remarques et les évolutions du projet qui en ont résulté.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en actualisant les études menées, en proportionnant les mesures au niveau d'enjeu réel et en déclinant de manière opérationnelle les solutions d'atténuation ou de réduction.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser avant d'engager tous travaux, et sur l'ensemble du site, le plan de gestion pour la dépollution et l'analyse des risques résiduels prédictive ; - préciser la stratégie de dépollution retenue et les modalités de mise en œuvre ; - préciser les modalités de gestion du chantier et démontrer qu'elles permettront d'éviter la diffusion des polluants.....10
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - définir des mesures d'évitement et de réduction significatives de l'exposition au bruit, prioritairement à la source et à travers des dispositions d'aménagement et de construction favorisant cette limitation, par référence aux valeurs au-delà desquelles l'OMS a établi des effets néfastes sur la santé ; - modéliser les impacts acoustiques prévisionnels des mesures mises en œuvre afin d'en évaluer l'efficacité particulièrement au niveau du groupe scolaire.....11
- (6) L'Autorité environnementale recommande , à défaut de pouvoir déplacer le bâtiment destiné à l'établissement scolaire, de penser sa configuration de façon à ce que les salles de classes et autres espaces fréquentés par les populations les plus vulnérables, soient le plus éloignés possible de la RD161, et d'évaluer l'efficacité des mesures envisagées.....12
- (7) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude environnementale d'une étude d'incidence démontrant la faisabilité de l'opération compte-tenu du risque d'affaissement et d'effondrement de terrain au droit site du projet.....12
- (8) L'Autorité environnementale recommande à la commune de Villejuif et au département du Val-de-Marne d'assurer les continuités cyclables entre le quartier Alexandre Dumas et les axes structurants et les transports en commun du secteur.....13
- (9) L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de la cohérence des impacts combinés des projets connexes, a minima des projets adjacents à l'emprise du présent projet (îlot H2 et H5, la réhabilitation des logements sociaux, le projet de résidence Dumas/Grosmenil, et la requalification de la RD161) avec les impacts étudiés pour le présent projet.....13