



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de renouvellement urbain
du centre-ville
Limeil-Brevannes (94)**

**N° APJIF-2025-100
du 03/12/2025**



Le projet de renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes s'étend sur un secteur d'une emprise de 41 hectares correspondant au périmètre de la zone d'aménagement concertée (Zac) « cœur vert » en cours de création.

Synthèse de l'avis

Émis dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté (Zac) « cœur vert » à Limeil-Brevannes (Val de Marne), cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de renouvellement urbain du centre-ville de la commune, porté par Grand Paris Aménagement (GPA) pour la ville et l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Le projet d'aménagement du centre-ville de Limeil-Brevannes s'implante sur un périmètre urbain de 41 ha environ occupé notamment par le site hospitalier Émile Roux. Il vise à transformer en profondeur ce secteur en proposant une nouvelle offre logements, et à développer l'offre d'équipements culturels, sportifs et scolaires. Il vise également à fluidifier la circulation et améliorer la gestion du stationnement. Ce projet a également vocation à améliorer le cadre de vie des habitants avec la réalisation d'espaces verts et d'espaces publics sur près de 13,8 ha.

Le projet prévoit de lutter contre l'habitat dégradé et de créer 1 200 nouveaux logements. L'offre commerciale sera renouvelée et concentrée rue Henri Barbusse et sur une nouvelle place commerçante. Afin de redonner une identité et une unité au centre-ville marqué aujourd'hui par de fortes ruptures urbaines notamment avec l'emprise de l'hôpital Émile Roux, il est prévu d'ouvrir le parc de l'hôpital, de reconfigurer et de créer de nouveaux espaces publics et conforter la part des mobilités actives en développant le maillage cyclable et les cheminements piétons.

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

- l'intégration urbaine et paysagère du projet ;
- les mobilités ;
- la pollution des sols ;
- la pollution atmosphérique ;
- la pollution sonore.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de :

- compléter l'étude d'impact par des analyses plus approfondies sur certaines thématiques liées notamment à l'insertion et au fonctionnement du projet au sein du quartier existant (mobilités, paysage, patrimoine), ainsi que par des éléments issus d'études complémentaires (atmosphérique, acoustique...) ;
- garantir le caractère opérationnel et l'efficacité attendue des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) proposées, en précisant leur contenu et les modalités de leur mise en œuvre ;
- proposer des mesures de suivi assorties d'indicateurs pertinents et quantifiés, de cibles et d'un calendrier, pour les enjeux susceptibles d'avoir un impact sur la santé (pollution sonore et des sols), ainsi que des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.

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.....	8
1. Présentation du projet.....	8
1.1. Contexte et présentation du projet.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	13
3.1. L'intégration urbaine et paysagère du projet.....	13
3.2. Les mobilités.....	14
3.3. Pollution des sols.....	15
3.4. Pollution de l'air.....	16
3.5. Pollution sonore.....	17
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	18
ANNEXE.....	20
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	21

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 préfet du Val-de-Marne pour rendre un avis sur le projet de renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brevannes, porté par l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Aménagement (GPA), situé à Limeil-Brevannes (Val-de-Marne) et sur son étude d'impact datée de juin 2025.

Le projet 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 en a accusé réception le 8 octobre 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 le 21 octobre 2025.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 3 décembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de de renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brevannes.

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

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

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)

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.

GPSEA	Grand Paris Sud Est Avenir
dBA	Décibel A, unité de mesure du niveau sonore qui prend en compte la sensibilité de l'oreille humaine aux différentes fréquences
DOO	Document d'orientations et d'objectifs
EPT	Établissement public territorial
ERC	Éviter, réduire, compenser
GES	Gaz à effet de serre
GPA	Grand Paris Aménagement
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Lden	Niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en majorant le bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h) (+10 dB(A)) 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
PM_{2,5}, PM₁₀	Particules en suspension dans l'air, de diamètres respectivement inférieurs à 2,5 et 10 µm
RD	Route départementale
ScoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SDP	Surface de plancher
Zac	Zone d'aménagement concertée

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Localisation du projet

Le projet de renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes s'étend sur périmètre d'une quarantaine d'hectares environ. Cette commune du Val-de-Marne située à treize kilomètres au sud-est de Paris, comptait 27 999 habitants en 2021 (source Insee).



Figure 1: Localisation de la commune de Limeil-Brevannes au sein de la MGP (Etude d'impact partie 3 p.172).

La commune de Limeil-Brévannes fait partie de l'unité paysagère des « Vallée de la Seine (vallée urbaine). Elle est cernée par le plateau de Longboyau à l'Ouest et le plateau Briard à l'est. La zone de projet est structurée par la présence de l'hôpital Émile Roux et du château de Brévannes.

Limeil-Brévannes se situe à proximité de Créteil (au nord) Boissy-Saint-Léger (à l'est), et Villeneuve-Saint-Georges (à l'ouest), trois villes desservies par les transports en commun « *lourds* » (métro ligne 8, RER A, RER D). Le centre-ville de Limeil-Brévannes est desservi par trois lignes de bus permettant de rejoindre les modes de transport lourds.

Les axes structurants pour la commune sont la RN19, à l'est et la RN 406 au nord. Les principales routes départementales qui composent la trame viaire sont la RD205 au nord, la transversale RD 229 (avenue de Verdun), la RD 110 et la RD 136.

■ Contexte de l'opération

La cession d'une partie du site hospitalier Émile Roux détenu par l'AP-HP (Assistance Publique – Hôpitaux de Paris), s'est révélée être une opportunité pour Limeil-Brévannes d'entamer un projet de renouvellement urbain global de son centre-ville. Grand Paris Aménagement (GPA) a autorisé en juin 2023, l'établissement

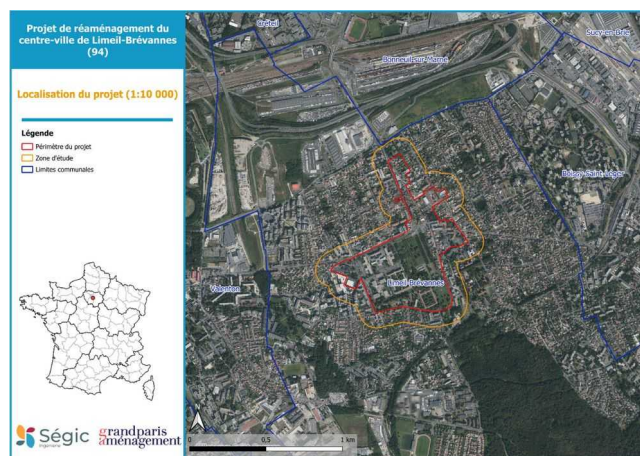


Figure 2: Localisation du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes (EI partie 4 p.6).

public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement sur le secteur « centre-ville / AP-HP » à Limeil-Brévannes (94).

Le site du projet est couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Pôle du centre-ville ». Cette OAP est divisée en 3 secteurs : le pôle centre-ville, le pôle Parc urbain et l'axe Verdun.

Le centre-ville de Limeil-Brévannes est aujourd'hui marqué par deux polarités éloignées composées d'une part d'une centralité historique et commerciale concentrée autour de la rue Henri Barbusse et d'autre part d'une centralité en équipements publics à l'angle de l'avenue de Verdun et de la rue Marius Dantz regroupant notamment l'Hôtel-de-Ville, le pôle scolaire Pasteur ou encore la salle de spectacle de la Boîte à Clous. L'un des principaux enjeux du projet est donc de reconstituer un centre-ville unique et d'un seul tenant, avec pour ambition de le revitaliser et de le rendre plus accessible.

Les objectifs de la Zac sont :

- renouveler le centre-ville de Limeil-Brévannes pour proposer une offre d'espaces publics confortables et végétalisés ;
- développer une nouvelle offre de logements et lutter contre l'habitat dégradé ;
- développer l'offre d'équipements culturels, sportifs et scolaires ;
- ouvrir le parc de 5 ha à la population pour conforter l'accessibilité aux espaces verts et le cadre de vie ;
- renforcer le rôle central du parc comme réservoir de biodiversité et facilitateur de gestion des eaux pluviales ;
- valoriser le patrimoine bâti et paysager existant du site Émile Roux ;
- favoriser les mobilités douces en confortant le réseau de pistes cyclables et les liaisons piétonnes.

■ Le programme opérationnel

Le projet prévoit de développer environ 94 000 m² de surface de plancher (SDP³). Il vise la création de :

- 83 000 m² de SDP de logements dont 11 000 m² de réhabilitation patrimoniale soit la construction de 1 200 nouveaux logements ;
- 6 000 m² de commerces et services ;
- 5 000 m² pour l'installation d'un équipement culturel ;
- un parking silo de 200 à 300 places destiné au stationnement public sur l'actuel emplacement du marché, et un parking de surface au nord de l'emprise AP-HP, à destination des visiteurs de l'hôpital et des usagers du centre-ville.

Le projet prévoit également la rénovation et la restructuration du groupe scolaire Anatole France et la démolition-reconstruction du gymnase Lucien-Leroy et la relocalisation des services municipaux dans le parc. Les hauteurs des bâtiments sont globalement comprises entre R+1 et R+7 et les gabarits sont organisés de manière étagée, de sorte à dégager des terrasses.

Le programme prévoit en outre la réalisation d'espaces verts et d'espaces publics sur près de 13,8 ha, dont 5 ha marqués principalement par l'ouverture au public d'une partie des 10 ha du parc de l'hôpital Émile Roux et permettant ainsi des connexions entre l'est et l'ouest de la commune. Le projet ne précise pas le devenir de la partie du parc non ouverte au public.

La trame urbaine et paysagère doit être réorganisée pour valoriser des parcours piétons lisibles et pour affirmer des continuités paysagères. Une partie du linéaire de la rue Henri Barbusse est élargie pour agrandir les trottoirs, créer un aménagement cyclable et désimperméabiliser certains espaces.

À ce stade, aucun plan masse du projet n'est présenté, seules les orientations programmatiques du projet, illustrées par un plan peu détaillé, sont présentées dans le dossier.

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

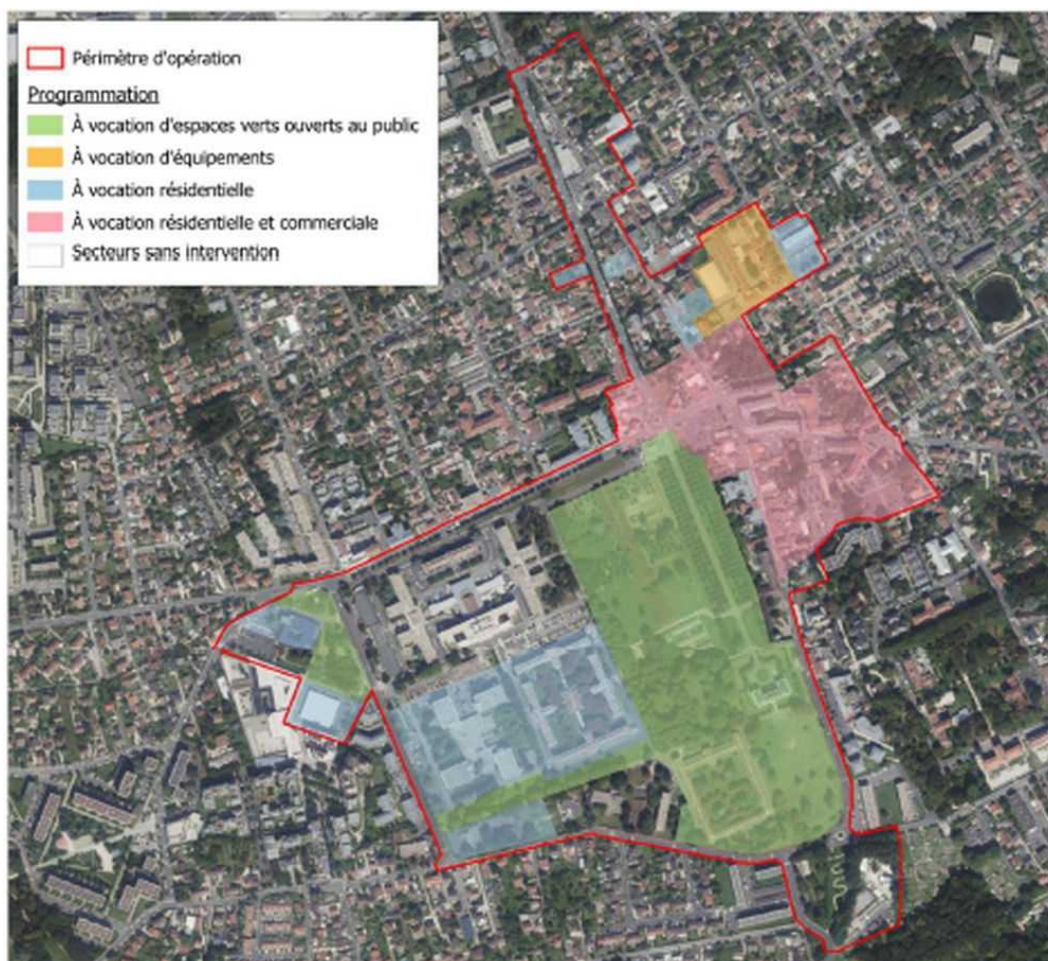


Figure 3: Figure : Programmation prévue au sein du périmètre de l'opération d'aménagement (EI partie 4 p.29).

Par ailleurs, l'Autorité environnementale note que plusieurs démolitions sont prévues : une partie du bâti de la rue Henri Barbusse, l'hôtel de ville, la salle de spectacles « La boîte à clous », gymnase Lucien Leroy. Cependant, les bâtiments qui feront l'objet d'une démolition ne sont pas clairement identifiés.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- décrire plus précisément les caractéristiques du projet et réaliser un plan masse afin d'envisager dans la globalité la programmation de l'opération ;
- de détailler la programmation des démolitions envisagées et de les reporter précisément sur un plan.

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

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes.

(2) L'Autorité environnementale recommande avant le début de la phase de consultation du public de présenter l'état d'avancement de la démarche de concertation du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes, ainsi que les premiers résultats de cette concertation (attentes des habitants, et modalités de leur prise en compte).

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- l'intégration urbaine et paysagère du projet ;
- les mobilités ;
- la pollution des sols ;
- la pollution atmosphérique ;
- la pollution sonore.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact est de qualité très insuffisante. L'Autorité environnementale constate qu'il est difficile d'appréhender la réalisation du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes tant la description du projet est lacunaire. Les descriptions de l'ensemble des composantes du projet doivent être complétées.

L'évaluation environnementale présentée consiste globalement à justifier a posteriori les choix retenus, sans que ceux-ci ne soient réinterrogés au regard des incidences environnementales identifiées.

L'analyse de l'état initial ne présente pas toutes les informations attendues concernant les enjeux environnementaux et sanitaires sur la commune. Les analyses de l'état initial doivent être approfondies. Les diagnostics sur la pollution des sols, de l'air, sonore, le bilan des démolitions, l'insertion du projet dans son environnement paysager sont insuffisants voire absents. Il est nécessaire pour évaluer les impacts de s'appuyer sur des données contextualisées et récentes et pour se faire la réalisation d'études spécifiques apparaît indispensable.

L'étude d'impact ne détaille pas les conditions de déplacement. Ces précisions semblent particulièrement utiles alors que le projet de Zac s'achève et qu'une vision consolidée du fonctionnement du quartier et des impacts de ce projet sur celui-ci doit être présentée. Par ailleurs, les déplacements supplémentaires induits par l'opération ne sont pas quantifiés et leurs incidences en termes de nuisances sonores et de qualité de l'air ne sont pas analysées.

Afin d'assurer une meilleure information du public, il serait utile que les principales conclusions soient davantage développées au sein de l'étude d'impact et intégrées dans l'analyse des incidences

À la lecture du dossier, la démarche d'évaluation environnementale, en tant que processus itératif et intégré à l'élaboration du projet d'évolution du projet, ne semble pas avoir été pleinement mise en œuvre. L'absence de diagnostics précis et de confrontation des scénarios nuit à l'application efficace de la séquence (ERC) « éviter, réduire et compenser ».

Par ailleurs, l'Autorité environnementale remarque que les mesures envisagées sont trop souvent de portée générale et leur mise en application n'est pas suffisamment détaillée, ce qui ne permet pas de garantir leur mise en œuvre opérationnelle ni leur efficacité attendue. L'Autorité environnementale souligne, par ailleurs, l'absence de mesures de suivi assorties d'objectifs, d'un calendrier et d'indicateurs de réalisation.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude d'impact par des analyses plus approfondies sur certaines thématiques liées notamment à l'insertion et au fonctionnement du projet au sein du quartier existant (mobilités, paysage, patrimoine), ainsi que par des éléments issus d'études complémentaires (atmosphérique, acoustique...) ;
- garantir le caractère opérationnel et l'efficacité attendue des mesures d'évitement, de réduction et de

compensation (ERC) proposées, en précisant leur contenu et les modalités de leur mise en œuvre ;
- proposer des mesures de suivi assorties d'indicateurs pertinents et quantifiés, de cibles et d'un calendrier, pour les enjeux susceptibles d'avoir un impact sur la santé (pollution sonore et des sols), ainsi que des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'analyse de la compatibilité du projet avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la métropole du Grand Paris n'est pas suffisamment démontrée. En effet, le dossier se contente de lister les 12 objectifs principaux du document d'orientations et d'objectifs (DOO) et de citer deux prescriptions d'objectif avant de conclure que « le projet de réalisation de l'opération d'aménagement « Cœur Vert » à Limeil-Brévannes est compatible avec l'ensemble des prescriptions qui s'appliquent aux opérations d'aménagement développées dans le DOO du SCoT métropolitain » (El partie 5 p.97).

De la même manière, l'analyse de compatibilité avec le PLU de Limeil-Brévannes et le PLUi de GPSEA, document qui a été approuvé le 8 octobre 2025 en conseil territorial, est insuffisamment détaillée. Il aurait pourtant été nécessaire d'apporter des précisions sur la programmation des logements en zone UE alors que le document de destination du PLUi n'autorise pas la réalisation de logements dans cette zone. L'Autorité environnementale aurait également apprécié un bilan plus détaillé de la contribution du projet à la stratégie d'économie circulaire et de réduction des déchets prévue par le SCoT (objectif 10).

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 est le seul document pour lequel l'analyse de la compatibilité est correctement détaillée et présentée sous forme de tableau (p.99 et suivantes).

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- approfondir l'analyse de la compatibilité du projet avec les documents de planification (Sdrif, SCoT, PLU et PLUi) ;
- s'assurer de la compatibilité du projet avec les règles de la zone UE du PLUi portant sur la réalisation des logements ;
- préciser les mesures qui seront réellement mises en œuvre pour la réduction des déchets dans le cadre des travaux de démolition afin de s'assurer de la compatibilité avec les orientations du SCoT métropolitain concernant la mise en œuvre d'une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La justification de l'opération est abordée dans le rapport de présentation (p .5). La perte de vitalité du centre-ville de la commune est présentée comme l'argument principal justifiant le projet et la volonté de l'AP-HP de céder une partie du site hospitalier Émile Roux a été l'opportunité qui a permis d'envisager le projet de renouvellement urbain global du centre-ville de Limeil-Brevannes.

Les problématiques rencontrées dans le centre-ville auxquelles le projet doit répondre sont résumées de manière synthétique :

- une discontinuité fonctionnelle et spatiale liée à la coupure urbaine formée par le parc de l'hôpital Émile Roux (AP-HP) ;
- une part importante de vacance dans le parc résidentiel et une forte dégradation de l'habitat dans le secteur de l'hypercentre ;
- un tissu commercial vieillissant, mal adapté aux besoins actuels et partiellement vacant ;
- une minéralité excessive des espaces publics, peu propices à la régulation thermique et à l'infiltration des eaux pluviales ;

- des dysfonctionnements importants en matière de mobilités : congestion automobile impactant également les bus, inexistence d'aménagements cyclables, faible accessibilité piétonne et inadéquation des cheminements pour les personnes à mobilité réduite.

Les différentes réflexions sur l'évolution et les choix du projet sont succinctement rappelées, sans pour autant que ces éléments ne répondent à l'exigence de présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus qui ont été examinés par le maître d'ouvrage, conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter plus en détail les solutions de substitution raisonnables envisagées au fil de la conception du projet au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé ;
- apporter les précisions nécessaires pour comprendre de quelle manière les études sur la qualité de l'air, le bruit, les mobilités, les GES et la biodiversité ont déterminé les choix retenus.

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

3.1. L'intégration urbaine et paysagère du projet

L'étude d'impact décrit brièvement les différentes compositions du paysage du site du projet par une approche orientée sur le bâti (EI partie 3 p.155). Le classement du bâti proposé concerne le centre-ville, la zone pavillonnaire, les immeubles collectifs, l'hôpital Émile roux et le château de Brevannes.

Le diagnostic lié à la forme urbaine de l'existant est imprécis. Les descriptions sont sommaires mais sont agrémentées de photos illustratives. Ainsi, il apparaît que le centre-ville est caractérisé par des bâtis peu élevés et des rues étroites telles que la rue Henri Barbusse. Les habitations, de taille modérée, présentent une architecture variée mais cohérente, contribuant à l'esthétique générale du quartier. Les lotissements pavillonnaires présents sur les parties nord et est de la zone d'étude sont entourés de jardins et d'aménagements paysagers simples, créant ainsi une atmosphère végétalisée. Il est indiqué que les lotissements collectifs sont généralement séparés les uns des autres par des parkings ou des espaces végétalisés. Enfin, la zone d'étude est structurée par la présence de l'hôpital Émile Roux et le château de Brévannes qui sont localisés dans un ensemble cohérent et intégrés dans des espaces verts du parc. Cet ensemble est entouré de murs et n'est pas traversable, il agit donc comme une limite physique, obligé d'être contournée.

Les espaces de végétation sont simplement listés. Leur description est également très succincte. Le dossier n'apporte pas de précision quant à leur localisation, il n'est donc pas possible de savoir où ils se situent par rapport au périmètre du projet.

La zone du projet comprend le monument historique partiellement inscrit « *Château de Brévannes* ». Elle est également concernée par la servitude de protection associée à « *l'ensemble architectural du château de Brévannes et de l'hôpital Léon Bernard* ». L'enjeu est bien identifié mais sa traduction n'est pas suffisamment prescriptive. Il s'agit simplement de « *tenir compte de l'intégration du patrimoine historique existant dans la conception du réaménagement du centre-ville de Limeil-Brévannes* ».

Les choix architecturaux du projet d'aménagement du centre-ville ne sont pas décrits. Les éléments apportés par le dossier sont totalement insuffisants, ils se résument à indiquer que « le projet développera un centre-ville à caractère mixte constitué d'un tissu urbain contemporain, diversifié, intense et attractif comprenant des espaces publics d'agrément et de détente ». Pour l'Autorité environnementale, l'impact sur le paysage qualifié de positif n'est aucunement justifié. Annoncer que le renouvellement urbain contribuera au développement d'une urbanisation de qualité n'est pas un argument suffisant pour qualifier les incidences sur le paysage (EI partie 5 p.65).

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter les principes architecturaux envisagés ;
- présenter des visualisations ou photomontages du projet, pour permettre d'appréhender l'impact visuel et l'insertion paysagère du projet ;
- démontrer comment le projet aura un impact positif sur le paysage et le cadre de vie des futurs usagers.

3.2. Les mobilités

Le réseau routier de Limeil-Brévannes est important et hiérarchisé. Le territoire est traversé par la route nationale 406 qui relie l'A86 et longé à l'est par la RN 19. Le site du projet est traversé par plusieurs routes départementales (RD205, RD229, RD229a et RD229b).

L'analyse de la circulation fait référence à une étude de trafic, qui n'est pas jointe au dossier, basée sur des données relativement anciennes datant de 2018 et 2019. La description du trafic est sommaire. Il en ressort qu'aux heures de pointes l'afflux de véhicules provoque des « *points noirs* », notamment, sur l'axe nord-sud formé par les rues Gabriel-Péri, Henri-Barbusse, et Eugène-Varlin, ainsi que sur l'avenue du Président-Wilson. Les comptages reportés sur la figure 167 de l'étude d'impact dépassent les 18 000 véhicules par jour sur la RD205 (avenue G.Péri) et 12 000 véhicules par jour sur la RD229 (avenue de Verdun).

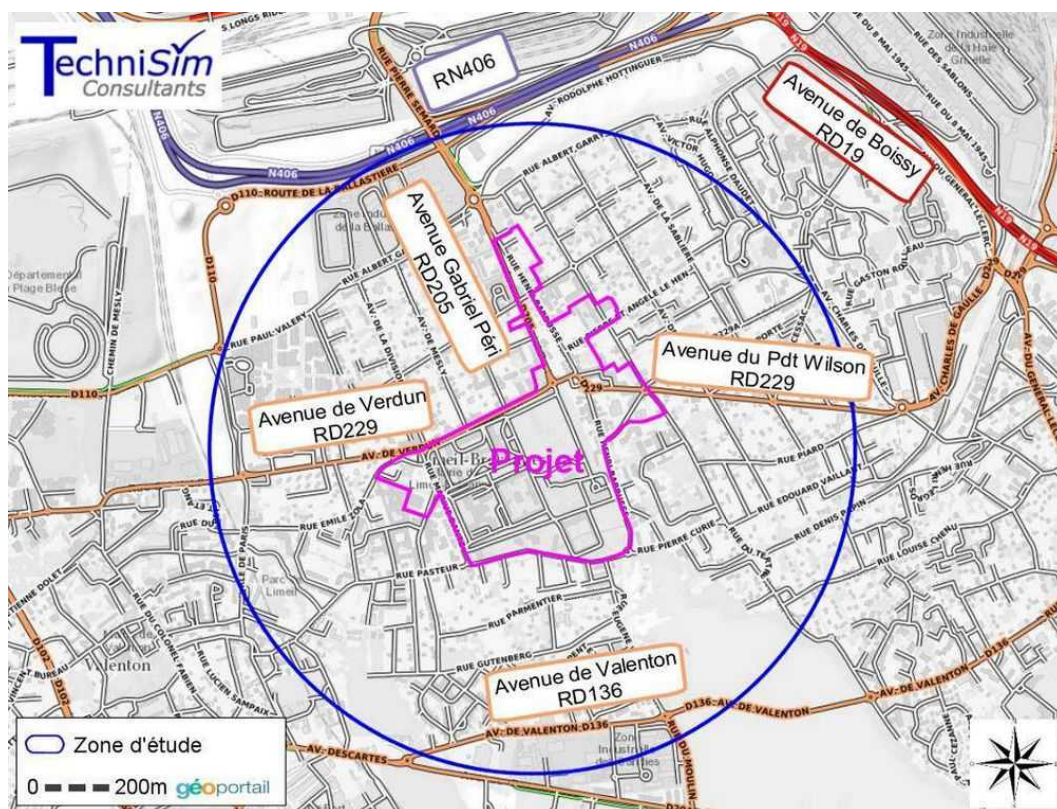


Figure 4: Principaux axes routiers à proximité du projet (El partie 3 p.209).

L'Autorité environnementale remarque que le trafic futur généré par le projet n'est pas évalué. L'absence d'analyse des conditions future de circulation ne permet pas de considérer l'impact du projet sur les déplacements dans le secteur. Elle s'étonne par ailleurs que le niveau d'enjeu sur la mobilité soit qualifié de faible alors que les conditions de circulation actuelle sont dégradées et que l'impact du projet sur les déplacements soit considéré comme positif (Tableau de synthèse El partie 5 p.94). L'horizon du projet étant très éloigné et le secteur d'étude faisant l'objet d'une importante requalification urbaine potentiellement génératrice d'un impor-

tant trafic routier compte tenu de l'augmentation du nombre d'habitants, l'Autorité environnementale considère qu'il est nécessaire qu'une étude complémentaire évalue les incidences du projet sur la circulation.

En outre, aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est indiquée au regard des incidences du projet sur le trafic global, alors que le projet prévoit un nouveau plan de circulation qui vise à supprimer les itinéraires de contournement actuellement empruntés par un trafic de transit.

(7) L'Autorité environnementale recommande d'estimer le volume de trafic généré par l'opération et d'analyser les impacts du projet sur la circulation routière.

Les conditions de stationnement dans le centre-ville de Limeil-Brévannes ont fait l'objet d'une enquête en 2023. L'étude d'impact décrit les principales caractéristiques des usages du stationnement et illustre ces informations par différents schémas représentant la structure et la consommation de l'offre de stationnement. La conclusion met en évidence qu'il existe très peu de réserve de stationnement dans les secteurs résidentiels Péri-Verdun, tandis que l'espace public est fortement occupé par des véhicules immobiles (EI partie 3 p.203).

■ Les mobilités actives

En 2025, la ville de Limeil-Brévannes disposait de 4 km de pistes cyclables et 9 km de voies vertes sur son territoire, cependant aucun aménagement cyclable n'est implanté dans la zone du projet.

Les enjeux sur le secteur sont qualifiés de forts et consistent d'après le dossier à :

- améliorer la qualité des cheminements doux existants ;
- créer des connexions continues avec les aménagements externes au quartier ;
- tenir compte des transports en commun existants et à venir.

Les enjeux appellent donc à la mise en œuvre d'actions ambitieuses pour favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle. Pourtant une seule mesure figure dans le dossier (EI partie 5 p.75) qui consiste à favoriser les modes de déplacements différenciés. Cette mesure n'est pas suffisamment détaillée pour comprendre la stratégie mise en œuvre pour développer le recours aux modes actifs.

Pour l'Autorité environnementale, il convient donc de resituer le projet dans toute la chaîne de déplacement des modes actifs et dans le contexte global de la desserte en transports en commun du territoire, en détaillant et, si nécessaire, en renforçant les conditions d'utilisation des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations du quotidien.

(8) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier et de renforcer la stratégie en faveur des modes alternatifs à la voiture, en quantifiant les objectifs en termes de répartition modale, de préciser la mise en œuvre opérationnelle du « projet de mobilité douce » à l'échelle de l'opération et d'évaluer dans quelle mesure elle permet de favoriser l'usage des modes actifs, notamment comme solutions de rabattement vers les transports en commun.

3.3. Pollution des sols

Au droit de la zone de projet, l'étude d'impact indique que sept sites sont inscrits dans la base de données Casias (un hôpital, deux stations-services, six garages et une entreprise de bâtiment) et sont susceptibles d'avoir impacté la qualité du milieu souterrain par les composés suivants : HCT, HAP COHV, BTEX, PCB, ETM, Phénols/Crésols, Alcools, Chlorobenzènes, PCB. Un site BASOL a également été identifié. Les sites sont localisés sur une carte (EI partie 3 p.41) et un plan synthétique localise les zones à risque faible ou fort.



Figure 5: Synthèse de l'étude historique et localisation des zones à risque de pollution des sols (EI partie 5 p.43).

A la suite de l'étude historique réalisée dans le cadre du projet d'aménagement, des investigations menées par un bureau d'étude ont conduit à réaliser 37 sondages. Les analyses ont mis en évidence des anomalies en HAP et HCT au droit d'un sondage correspondant à l'emplacement du site Basol. Des dépassements de seuils en métaux (chrome, nickel et plomb) ont également été observés mais ils restent « *ponctuels et non significatifs* ». Ainsi, selon les résultats d'analyse, l'étude signale que les terres pourront être réutilisées sur site « *sans engendrer de conséquences sanitaires ou environnementales* ». Une zone toutefois nécessitera la réalisation d'une EQRS avant de réutiliser les matériaux excavés afin de s'assurer de l'absence de risque pour la santé humaine (EI partie 3 p.49).

L'étude d'impact évoque l'éventuelle élaboration d'un plan de gestion de la pollution qui viserait notamment à décrire les modalités de gestion des sites pollués afin de supprimer les sources de pollution et/ou désactiver les voies de transfert résiduelle. L'Autorité environnementale aurait souhaité que la mise en œuvre de ce plan soit confirmé à ce stade du projet et que soit définies les zones concernées, d'autant plus que la description des enjeux identifiés (EI partie 5 p.34) mentionne que le « *traitement des pollutions présentes sur site est à prévoir en cas d'incompatibilité avec l'occupation du sol future, dans la mesure où des équipements sensibles pourraient potentiellement être localisés sur le site du projet et être pris en compte dans la conception de l'opération* ».

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- localiser sur le site du projet les équipements sensibles et réaliser un plan de gestion des zones polluées afin de supprimer les sources de pollution et/ou désactiver les voies de transfert résiduelles ;
- préciser la localisation des terres polluées, leur volume détaillé par secteur ainsi que les conditions d'évacuation de ces terres.

3.4. Pollution de l'air

Une étude air et santé a été réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes. L'étude en reprend les principales informations.

La zone d'étude du projet est incluse dans la zone sensible pour la qualité de l'air de l'Île-de-France. Les émissions polluantes sur la zone proviennent en grande partie du transport routier compte tenu de la présence d'axes à fort trafic traversant la zone d'étude. L'examen des données disponibles et les modélisations sur la

qualité de l'air sont issues des données mises à disposition par Airparif. Il est indiqué qu' « une campagne de mesures in situ est prévue courant 2025 afin de caractériser la qualité de l'air au niveau du projet ».

Le volet sur la qualité de l'air ne porte au final que sur la caractérisation de l'état actuel. La conclusion signale que « la qualité de l'air est de bonne qualité d'air sur la zone d'étude vis-à-vis des seuils réglementaires en vigueur, avec cependant des dépassements des recommandations OMS en moyenne annuelle pour le dioxyde d'azote et les PM2.5 » (El partie 3 p.222). L'Autorité environnementale constate que les perspectives d'évolution de l'état actuel ne prennent pas en compte le développement du projet et notamment les caractéristiques de l'évolution du trafic automobile. Elle considère que l'argumentaire portant sur la baisse des émissions en raison du renouvellement du parc automobile malgré l'augmentation du trafic n'est absolument pas étayé. Sans estimation de l'augmentation du trafic, et sans échéance, il n'est pas possible de conclure à une diminution des émissions polluantes sur le secteur.

Au point de vue sanitaire et d'après l'étude d'impact, « étant donné sa population, la commune de Limeil-Brévannes peut être assimilée à une commune semi-urbaine. De ce fait, il peut être estimé que l'exposition à long terme à la pollution est à l'origine de 6,6 % et 0,7 % de la mortalité annuelle et d'une baisse d'espérance de vie à 30 ans de 6,9 mois et 0,8 mois respectivement pour les particules PM2,5 et le dioxyde d'azote ». Ces informations justifient donc pleinement la réalisation d'une étude air et santé basée sur des mesures de terrain.

Les mesures proposées « MR47 : Éloignement des populations » et « MR48 : Adaptation de la morphologie urbaine » font preuve de bonnes intentions mais restent beaucoup trop générale pour s'assurer de leur caractère opérationnel. Il convient à ce stade du projet, et pour garantir l'efficacité de ces mesures, de définir l'éloignement des constructions vis à vis des sources d'émissions polluantes et notamment des axes routiers et de planifier la morphologie urbaine pour visualiser l'écoulement des masses d'air (El partie 5 p.78).

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser une campagne de mesures in situ afin de caractériser la qualité de l'air au niveau du projet ;
- caractériser finement l'exposition des populations futures et évaluer les incidences sanitaires potentielles de cette exposition ;
- préciser les mesures constructives (éloignement des bâtiments et morphologie urbaine) visant à réduire l'exposition des populations aux pollutions de l'air et démontrer leur efficacité par une évaluation des effets attendus.

3.5. Pollution sonore

Dans le cadre de l'analyse de l'état initial sur l'environnement sonore (El p.artie 3 p.224), la recherche sur les infrastructures de transports impactant la zone du projet faisant l'objet d'un classement est incomplète. En effet, l'étude d'impact ne fait pas référence à l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans toutes les communes du département du Val-de-Marne et aux modalités d'isolation acoustique des constructions en découlant, qui classe l'avenue de Verdun, la rue Roger Salengro et la rue Henri Barbusse en catégorie 4. Il n'est donc pas juste d'indiquer qu'« aucune infrastructure routière et autoroutière n'impacte la zone d'étude ».

Pour caractériser l'environnement sonore, l'étude d'impact est illustrée par deux cartes des niveaux de bruit cumulé comprenant les trois sources de bruit des transports confondues (bruit routier, aérien et ferroviaire), sur 24h (indicateur Lden) et la nuit (indicateur Ln) et deux cartes représentant les zones de dépassement des valeurs limites réglementaires pour le bruit routier (voies autoroutières, nationales, départementales et communales) en période diurne et nocturne. Ces cartes prennent en compte l'ensemble du département du Val-de-Marne. Pour l'Autorité environnementale cette échelle n'est pas suffisamment précise pour qualifier l'environnement sonore auquel les habitants du centre-ville de Limeil-Brévannes sont exposés.

Les seules informations du dossier sur les niveaux sonores à l'échelle du projet sont que « les voies de circulation dépassant 70 dB(A) sont les axes Henri Barbusse, Gabriel Péri et l'avenue de Verdun. Le parc de l'hôpital ainsi que les espaces privatifs en arrière-cour (niveaux acoustiques compris entre 45 et 60 dB(A)) ».

En plus du manque de précision sur l'état actuel, l'étude d'impact ne traite pas des incidences du projet sur l'environnement sonore et des impacts de la rénovation urbaine du centre-ville de Limeil-Brévannes sur l'ambiance sonore.

L'Autorité environnementale note par ailleurs que, malgré des niveaux d'exposition sonore élevés, « aucune mesure n'est envisagée ». Elle rappelle que l'Organisation mondiale pour la santé (OMS) a publié des lignes directrices concernant le bruit dans l'environnement dont le principal objectif est d'apporter des recommandations en vue de protéger la santé humaine de l'exposition au bruit provenant de diverses sources environnementales (trafic routier, ferroviaire et aérien). A ce titre, d'après l'OMS, dans les zones résidentielles, une altération de l'état de santé est observée au-delà de 55 dB(A) en extérieur le jour et que l'objectif de qualité est de 30 dB(A) la nuit en extérieur. Différents effets sanitaires sont en effet relatés : insomnies (au-delà de 42 dB(A)), hypertension et infarctus du myocarde (au-delà de 50 dB(A)). Ainsi, dans un souci de protection de la santé humaine, l'Autorité environnementale recommande de se référer aux valeurs de l'OMS comme éléments de comparaison pour les mesures acoustiques et la caractérisation de l'état initial.

Au regard de ces valeurs, l'Autorité environnementale considère qu'une évaluation par secteur doit être réalisée afin de qualifier les enjeux liés à la pollution sonore et de prendre, en conséquence, les mesures adaptées.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser à l'échelle du secteur de projet une campagne de mesure de l'ambiance sonore à l'état initial sur une période représentative ;
- modéliser les impacts acoustiques prévisionnels liés à la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du centre-ville de Limeil-Brévannes en intégrant les prévisions sur le volume du trafic automobile ;
- 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.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2 L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 03/12/2025

Siégeaient :

Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Stéphane COMBES, Philippe GRALL, Antoine GREZAUD, Jacques REGAD et Tony RENUCCI.

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - décrire plus précisément les caractéristiques du projet et réaliser un plan masse afin d'envisager dans la globalité la programmation de l'opération ; - de détailler la programmation des démolitions envisagées et de les reporter précisément sur un plan.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande avant le début de la phase de consultation du public de présenter l'état d'avancement de la démarche de concertation du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Limeil-Brévannes, ainsi que les premiers résultats de cette concertation (attentes des habitants, et modalités de leur prise en compte)..... 9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par des analyses plus approfondies sur certaines thématiques liées notamment à l'insertion et au fonctionnement du projet au sein du quartier existant (mobilités, paysage, patrimoine), ainsi que par des éléments issus d'études complémentaires (atmosphérique, acoustique...) ; - garantir le caractère opérationnel et l'efficacité attendue des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) proposées, en précisant leur contenu et les modalités de leur mise en œuvre ; - proposer des mesures de suivi assorties d'indicateurs pertinents et quantifiés, de cibles et d'un calendrier, pour les enjeux susceptibles d'avoir un impact sur la santé (pollution sonore et des sols), ainsi que des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - approfondir l'analyse de la compatibilité du projet avec les documents de planification (Sdrif, SCoT, PLU et PLUi) ; - s'assurer de la compatibilité du projet avec les règles de la zone UE du PLUi portant sur la réalisation des logements ; - préciser les mesures qui seront réellement mises en œuvre pour la réduction des déchets dans le cadre des travaux de démolition afin de s'assurer de la compatibilité avec les orientations du ScoT métropolitain concernant la mise en œuvre d'une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter plus en détail les solutions de substitution raisonnables envisagées au fil de la conception du projet au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé ; - apporter les précisions nécessaires pour comprendre de quelle manière les études sur la qualité de l'air, le bruit, les mobilités, les GES et la biodiversité ont déterminé les choix retenus.....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter les principes architecturaux envisagés ; - présenter des visualisations ou photomontages du projet, pour permettre d'appréhender l'impact visuel et l'insertion paysagère du projet ; - démontrer comment le projet aura un impact positif sur le paysage et le cadre de vie des futurs usagers..... 13

- (7) L'Autorité environnementale recommande d'estimer le volume de trafic généré par l'opération et d'analyser les impacts du projet sur la circulation routière.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier et de renforcer la stratégie en faveur des modes alternatifs à la voiture, en quantifiant les objectifs en termes de répartition modale, de préciser la mise en œuvre opérationnelle du «*projet de mobilité douce* » à l'échelle de l'opération et d'évaluer dans quelle mesure elle permet de favoriser l'usage des modes actifs, notamment comme solutions de rabattement vers les transports en commun.....14
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - localiser sur le site du projet les équipements sensibles et réaliser un plan de gestion des zones polluées afin de supprimer les sources de pollution et/ou désactiver les voies de transfert résiduelles ; - préciser la localisation des terres polluées, leur volume détaillé par secteur ainsi que les conditions d'évacuation de ces terres.....15
- (10) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une campagne de mesures in situ afin de caractériser la qualité de l'air au niveau du projet ; - caractériser finement l'exposition des populations futures et évaluer les incidences sanitaires potentielles de cette exposition ; - préciser les mesures constructives (éloignement des bâtiments et morphologie urbaine) visant à réduire l'exposition des populations aux pollutions de l'air et démontrer leur efficacité par une évaluation des effets attendus.....16
- (11) L'Autorité environnementale recommande de : -réaliser à l'échelle du secteur de projet une campagne de mesure de l'ambiance sonore à l'état initial sur une période représentative ; -modéliser les impacts acoustiques prévisionnels liés à la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du centre-ville de Limeil-Brévannes en intégrant les prévisions sur le volume du trafic automobile ; - 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.....17