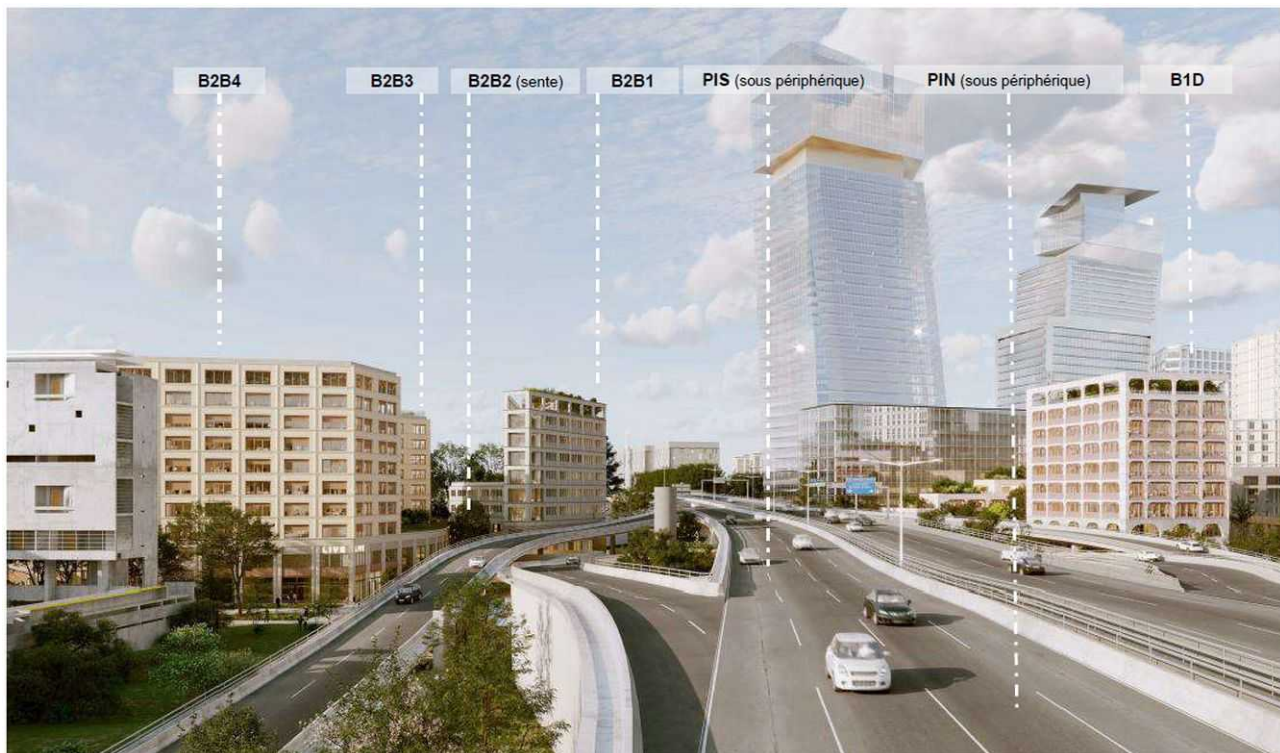




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué sur le projet immobilier
« Bruneseau Paris 13^{ème} »
Paris (75)**

N° 018133/A P
du 24/07/2026



Représentation graphique d'ensemble du projet « Bruneseau Paris 13ème » selon une perspective en élévation orientée vers l'ouest (El partie 1, p.110)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet immobilier « Bruneseau Paris 13^{ème} », situé à Paris (75), porté par quatre opérateurs (AG real estate France, Icade, Les nouveaux constructeurs et Nexity heritage). Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Ce projet immobilier, développé sur un terrain d'une emprise d'environ trois hectares au sein du secteur Bruneseau de la zone d'aménagement concerté (Zac) « Paris Rive Gauche », comporte cinq lots dans lesquels sont programmés la construction de bureaux, de commerces, de deux salles de spectacles, de deux établissements d'enseignement supérieur et d'une salle de sport. La particularité du projet tient à son implantation autour du boulevard périphérique et de l'échangeur du quai d'Ivry.

L'aménagement du secteur comprendra la réalisation d'une allée entre le 13^{ème} arrondissement de Paris et la commune d'Ivry-sur-Seine, la végétalisation d'espaces de pleine terre et de terrasses sur une superficie de 7 200 m², la réalisation de 1 600 places de stationnement vélos et l'installation de 900 m² de panneaux photovoltaïques.

Le projet a été soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement. Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région d'Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2025-176 du 21 octobre 2025.

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

- la pollution des sols ;
- la pollution sonore ;
- la pollution atmosphérique ;
- les effets de surchauffe urbaine ;
- la phase travaux et les effets cumulés avec les autres chantiers.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment d'analyser l'articulation du projet avec les différents documents de planification en vigueur, de préciser les mesures de gestion et de traitement des pollutions des sols afin de garantir la compatibilité du site avec les futurs usages, ainsi que de compléter le volet sur la qualité de l'air de l'étude d'impact en intégrant des données relatives aux polluants issus des rejets de l'usine d'incinération d'Ivry-sur-Seine.

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. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
3.1. Pollution des sols.....	11
3.2. Pollution sonore.....	12
3.3. Pollution atmosphérique.....	13
3.4. Les effets de surchauffe urbaine.....	14
3.5. La phase travaux et les effets cumulés.....	14
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	15
ANNEXE.....	17
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

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 la ville de Paris pour rendre un avis sur le projet immobilier « Bruneseau Paris 13^{ème} », porté par AG real estate France, Icade, Les nouveaux constructeurs et Nexity heritage, situé à Paris (75) et sur son étude d'impact datée de mars 2026.

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 39°a) et 44°d) du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n°DRIEAT-SCDD-2025-176 du 21 octobre 2025.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 26 mai 2026. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés et ont apporté leur contribution respectivement le 22 juin et le 25 juin 2026.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 15 juillet 2026 à Isabelle BACHELIER-VELLA la compétence à statuer sur le projet immobilier « Bruneseau Paris 13^{ème} ».

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice, 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.

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.

Sigles utilisés

Basol	Base de données recensant les sites et sols pollués
Casias	Carte des anciens sites industriels et activités de services
EI	Étude d'impact
EQRS	Évaluation quantitative des risques sanitaires
ERC	Séquence « éviter – réduire – compenser »
ICU	Îlot de chaleur urbain
HAP	Hydrocarbure aromatique polycyclique
PM₁₀	Particules de diamètre inférieur à 10 micromètres
PM_{2,5}	Particules de diamètre inférieur à 2,5 micromètres
NO₂	Dioxyde d'azote
OMS	Organisation mondiale de la santé
PLU	Plan local d'urbanisme
PFAS	Per- and polyfluoroalkyl substances
PRG	Paris Rive Gauche
RNT	Résumé non technique
SDP	Surface de plancher
SIS	Secteur d'information sur les sols
SSR	Solutions de substitution raisonnables
Zac	Zone d'aménagement concerté
ZFE	Zone à faibles émissions

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Localisation du projet

Le projet de réalisation du programme immobilier dénommé « Bruneseau Paris 13^{ème} » est localisé au sud-est de Paris dans le 13^{ème} arrondissement, dans le secteur « Bruneseau », délimité à l'est par la Seine ainsi que le quai d'Ivry et à l'ouest ainsi qu'au sud par la rue Bruneseau. Ce secteur a pour singularité d'être traversé en son centre par le boulevard périphérique au niveau de l'échangeur du quai d'Ivry. Il est également fortement marqué par la présence des voies du faisceau ferroviaire de la gare d'Austerlitz qui bordent le projet au sud.

Le terrain d'assiette du projet dispose d'une superficie d'environ 3 hectares, actuellement libre de construction à l'exception d'ouvrages tels que les bretelles d'entrée et de sortie du boulevard périphérique. Son emprise est intégrée en totalité dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (Zac) « Paris Rive Gauche » (PRG)³.

La Zac « Paris Rive Gauche » occupe 130 hectares (dont 26 ha de couverture des voies ferrées) et s'étend de la gare d'Austerlitz jusqu'aux limites de Paris situées un peu au-delà du boulevard périphérique. Implantée sur d'anciennes friches ferroviaires et industrielles, la Zac est divisée en quatre secteurs principaux : Austerlitz, Tolbiac, Masséna et Bruneseau. L'état d'avancement de la Zac concernant son programme de construction est, en 2026, de 79 %.

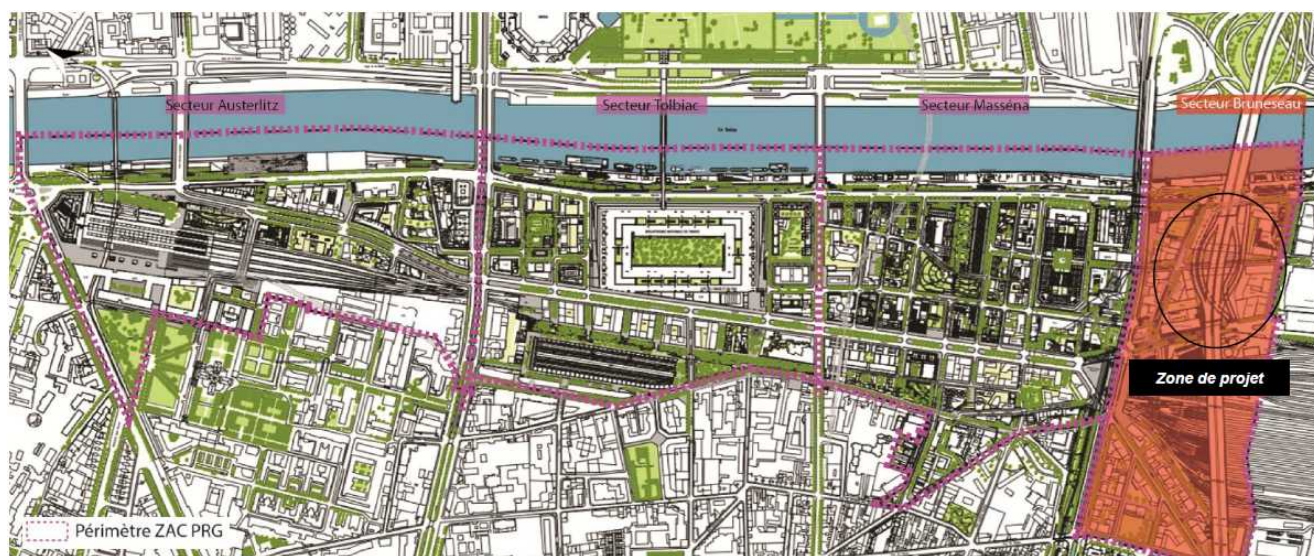


Figure 1: Plan d'aménagement d'ensemble de la ZAC Paris Rive Gauche et découpage des secteurs d'aménagement de la ZAC (RNT, p.6);

³ L'acte de création de la Zac Paris Rive Gauche a été approuvé le 27 mai 1991. En 2002, le programme de la Zac a fait l'objet d'un rééquilibrage en faveur des logements, du commerce, du programme universitaire et de l'augmentation de la proportion des espaces verts. En 2009 et 2016, de nouveaux objectifs et des évolutions ont été apportées tendant vers un accroissement de la constructibilité (EI partie 1, p.18).

■ Objectifs du projet

Le projet a pour ambition :

- « d'incarner le lien entre Paris et Ivry-sur-Seine, qui se traduit par l'aménagement de l'allée « Paris-Ivry » en tant que liaison entre le quartier universitaire de Paris Rive Gauche et Ivry-sur-Seine ;
- de participer à la création d'un pôle économique métropolitain composé de bureaux, d'espaces de co-working, de locaux pour les entreprises solidaires, de commerces de tout type, de programmes d'enseignement supérieur ainsi que d'activités culturelles. »

En résumé, le projet cherche à effacer les frontières que représentent le boulevard périphérique grâce à un programme d'aménagement mêlant milieux paysagers nouveaux, mobilités « douces » et « constructions durables ».

Par ailleurs, le projet, dans un rapport de compatibilité avec les prescriptions prévues par le plan local d'urbanisme (PLU) bioclimatique de Paris, a pour objectif de créer un quartier moins dense (sans surplomb du boulevard périphérique et sans logements), tout en prenant mieux en compte les enjeux de végétalisation, de biodiversité et de santé environnementale, notamment à travers une recomposition paysagère d'ensemble sur ce secteur actuellement imperméabilisé.

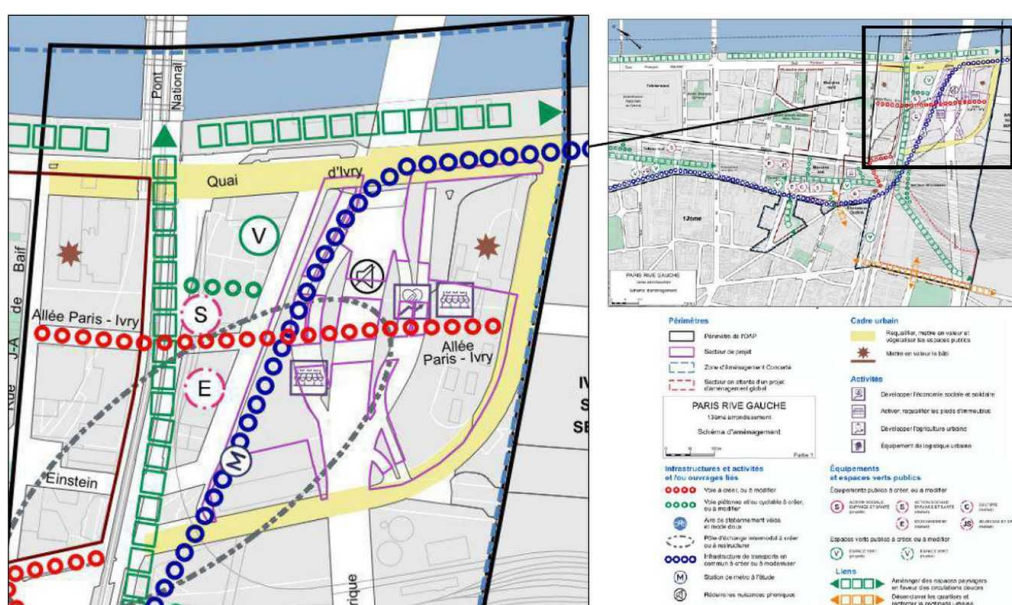


Figure 2: Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Paris Rive Gauche » issue du PLU bioclimatique de la Ville de Paris, au droit du site du projet (EI partie 1, p.36).

■ Description du projet

● Ensemble immobilier de l'opération « Bruneseau Paris 13^{ème} » :

L'opération « Bruneseau Paris 13^{ème} » développe une surface de plancher (SDP) totale de 44 513 m² (EI partie 1 p.52). La répartition programmatique du projet est la suivante :

- 23 217 m² de bureaux ;
- 1 916 m² de commerces et activités de service ;
- 19 380 m² d'équipements (deux structures d'enseignement supérieur et deux salles de spectacle).

La hauteur des bâtiments ne dépassera pas neuf étages soit 37 mètres, qui correspond à la limite fixée par le règlement du PLU bioclimatique de la Ville de Paris pour cette zone. Le projet prévoit seulement trois places de stationnement pour les livraisons mais prévoit le développement d'une offre importante en stationnement vélos (plus de 1 600 places au total). Il prévoit également de développer 7 200 m² d'espaces végétalisés, dont 3 800 m²

de pleine terre. En toiture des bâtiments, le projet envisage l'installation de 900 m² de panneaux photovoltaïques dédiée à la production d'énergie solaire.

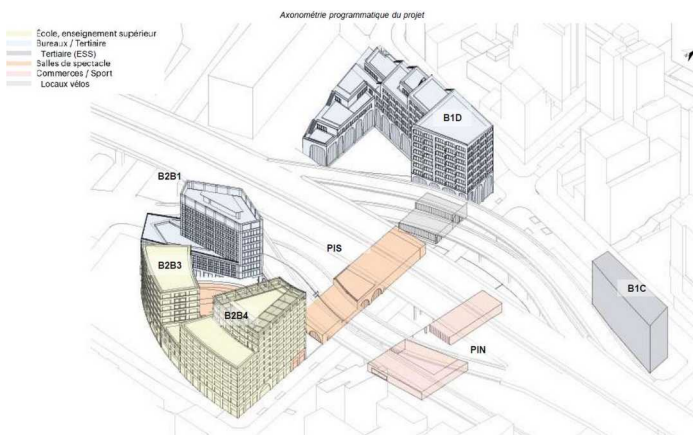


Figure 3: Axonométrie programmatique du projet
(El partie 1, p.53).



● Allée « Paris-Ivry » :

L'allée « Paris-Ivry » est une liaison majoritairement piétonne entre le quartier universitaire de « Paris Rive Gauche » et Ivry-sur-Seine. Elle est positionnée au cœur du projet « Bruneseau Paris 13^{ème} », de manière perpendiculaire aux voiries circulées au sein du secteur. D'une largeur variable, elle passera sous les six ouvrages d'art du boulevard périphérique (deux tabliers et quatre bretelles), laissant des hauteurs libres variant de quatre à huit mètres (El partie 1, p.45).



Figure 5: Perspective non contractuelle de l'allée « Paris-Ivry » avec un aménagement paysager indicatif
(El partie 1, p.47).

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.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la pollution des sols ;
- la pollution sonore ;
- la pollution atmosphérique ;
- les effets de surchauffe urbaine ;
- la phase travaux et les effets cumulés avec les autres chantiers.

2. L'évaluation environnementale

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

Cette partie vise à restituer l'appréciation globale de l'Autorité environnementale sur la qualité des éléments présentés, de la méthodologie mise œuvre et de la présentation de l'étude d'impact.

■ La démarche d'évaluation environnementale

À la lecture du dossier, la démarche d'évaluation environnementale, en tant que processus itératif et intégré à l'élaboration du projet a été pleinement mise en œuvre. Elle a su prendre en considération les éléments élaborés dans le cadre d'un projet précédent imaginé sur le même secteur, appelé « Bruneseau Seine ». L'évaluation environnementale présentée justifie les choix retenus, en les réinterrogeant au regard des incidences environnementales identifiées.

Sur la forme et sur le fond, l'étude d'impact répond bien aux objectifs qui lui sont assignés :

- aider le maître d'ouvrage à concevoir le meilleur projet possible tout en limitant au maximum les impacts de ce dernier sur l'environnement et la santé humaine ;
- informer le public sur les projets et leurs impacts potentiels sur l'environnement ainsi que la santé humaine, avec entre autre la rédaction dans un document séparé d'un résumé non technique de l'évaluation environnementale, qui est bien structuré et proportionné.

■ L'état initial

L'analyse de l'état initial du site est claire, précise, synthétique et complète. Il est étudié par thématique environnementale et correctement illustré (cartes, modélisations, tableaux, etc.). Les données sont bien analysées et mises en perspective. Elles ne sont pas seulement exposées de manière descriptive, mais permettent de caractériser et de hiérarchiser les enjeux.

■ L'analyse des incidences et mesures

L'analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine sont bien décrites et bénéficient de la qualité d'analyse de l'état initial. Elles sont suivies par la présentation des mesures destinées à éviter, réduire et compenser les impacts du projet. Le coût de chaque mesure est évalué.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact ne propose pas d'analyse de l'articulation du projet avec les orientations et objectifs définis par les différents documents de planification en vigueur s'appliquant à ce dernier.

(1) L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'articulation du projet avec les différents documents de planification en vigueur.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le projet « Bruneseau Paris 13^{ème} » vient en substitution d'un premier projet qui a été abandonné en 2022 : le projet « Bruneseau Seine ». L'abandon de ce projet initial fait suite aux réflexions engagées durant l'élaboration du PLU bioclimatique de la Ville de Paris relatives à la déprogrammation de logements aux abords du boulevard périphérique, afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances de cet axe routier (El partie 2, p.245 et suivantes). Le volet sur les solutions de substitution raisonnables (SSR) qui ont été examinées par le maître

d'ouvrage précise les enjeux environnementaux à prendre en compte par le projet et les mesures attendues, d'après les résultats des études menées, afin de limiter les incidences du projet sur l'environnement concernant le risque inondation, la biodiversité, l'acoustique, la qualité de l'air, l'imperméabilisation et les îlots de chaleur, le bilan carbone de l'opération, l'énergie et le trafic. La présentation des évolutions des composantes du projet entre les phases « esquisse » et « permis de construire », permet d'appréhender les choix retenus par le maître d'ouvrage et surtout les justifications qui ont conduit à ces choix, notamment au regard d'enjeux environnementaux.

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

3.1. Pollution des sols

D'après les données de la base de données Casias⁴, 23 sites sont recensés dans un rayon de 500 mètres autour du site de projet. Un seul site Casias est recensé à proximité immédiate du périmètre du projet. Il est situé rue Berlier et référencé sous l'identifiant SSP3867015 correspondant à l'activité d'une ancienne station-service TOTAL, exploitée entre 1989 et 2011 (EI partie 1, p.188). La consultation des données sur les sites et sols pollués dans l'ancienne base de données Basol⁵ et dans la base des secteurs d'information sur les sols (SIS) permet également d'identifier cette station-service comme étant le seul site présentant une activité polluante et situé à proximité du projet (identifiant Basol SSP33650101). L'historique des résultats des différentes campagnes de mesures et de suivi des eaux souterraines et des gaz du sol montre que les travaux de dépollution réalisés depuis la fermeture du site en 2011 et le démantèlement des installations en 2012, ont permis de baisser significativement les concentrations en hydrocarbures dans les eaux souterraines et de diminuer les teneurs d'hydrocarbures dans les gaz du sol (EI partie 1, p.191).

A l'échelle du projet immobilier « Bruneseau Paris 13^{ème} », des investigations ont été menées en 2020 et ont conduit à la réalisation d'une évaluation environnementale des milieux sols et eaux souterraines. Il convient toutefois de noter que cette étude a été réalisée sur la base d'une version antérieure du projet. Elle n'inclut pas le futur lot B2B sur lequel doit notamment s'implanter les établissements d'enseignement supérieurs et les salles de spectacle. Des investigations complémentaires ont donc été réalisées en 2025 sur cet îlot et intégrés à l'étude d'impact.

De manière synthétique, l'étude d'impact rapporte que l'ensemble du site est concerné par une pollution diffuse en éléments traces métalliques et que des pollutions en composés organiques ont été caractérisées et localisées au niveau de certains lots (B1D, PIN B2B). Il a également été mis en évidence la présence de terres majoritairement sulfatées impactées en métaux lessivables (antimoine pour l'essentiel). Sur la base de ces résultats, l'étude d'impact conclut que « ces concentrations sont susceptibles de présenter un risque pour les futurs usagers » (EI partie 1, p.199). Concernant les eaux souterraines et les gaz des sols, les investigations ont été réalisées uniquement sur le lot B2B, sans expliquer la raison pour laquelle celles-ci n'ont pas été étendues à l'ensemble du site.

Malgré les travaux de dépollution précédents, il apparaît que des anomalies dans les sols persistent et qu'elles sont susceptibles d'induire un risque pour les futures populations. La mauvaise qualité des sols justifie ainsi la mise en place de traitement des pollutions (EI partie 2, p.184). Les mesures de dépollution visant à réduire les incidences constatées sont peu détaillées. Elles reposent sur l'excavation des terres polluées et le recouvrement des espaces extérieurs par un revêtement pérenne ou par au moins 50 cm de terre d'apport saine. Sur la base de ces solutions de traitement, des analyses du risque sanitaire ont été réalisées pour chaque lot en fonction des usages projetés et des publics cibles (EI partie 2, p.70 et suivantes). L'étude d'impact conclut pour tous les lots à

⁴ Cette base de données recense les anciennes activités industrielles ou de services susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'industries lourdes, manufacturières, etc. pour les activités industrielles ou de blanchisseries, de stations-services et de garages pour les activités de service.

⁵ La base de données sites et sols pollués (SSP) regroupe les anciennes bases Basol et SIS-Basol. Ces bases de données recensent les sites appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, les informations sur les sites industriels et les activités potentiellement polluantes, ainsi que sur les éventuelles pollutions constatées ou suspectées.

la compatibilité du site avec les futurs usages. L'Autorité environnementale considère que les éléments menant à cette conclusion sont peu précis et que les mesures de gestion envisagées mériteraient d'être plus développées.

(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures de gestion et de traitement des pollutions des sols afin de garantir la compatibilité du site avec les futurs usages.

3.2. Pollution sonore

Traversé par le boulevard périphérique et situé à proximité des voies ferroviaires du RER C, le projet est situé en plein cœur d'un environnement bruyant. L'étude d'impact confirme cet état par la présentation du classement sonore des infrastructures terrestres de transport défini par trois arrêtés préfectoraux⁶ spécifiques sur la Ville de Paris. Ce classement, et notamment la carte des secteurs affectés par le bruit proposée (EI partie 1 p.290), montrent bien que l'ensemble du site est impacté par le bruit du boulevard périphérique, classé en catégorie 1, et que la partie ouest du projet est soumise aux bruits des infrastructures ferroviaires. Cette caractérisation du contexte est utilement complétée par les cartes de bruit stratégique produites par Bruitparif, sur 24h et en période nocturne, toutes sources de bruit cumulées. Elles mettent en évidence que le niveau de bruit sur 24h est supérieur à 75 dB(A) Lden sur une grande partie du site et qu'il reste à des niveaux très élevés de nuit atteignant 65 à 70 dB(A) Ln.

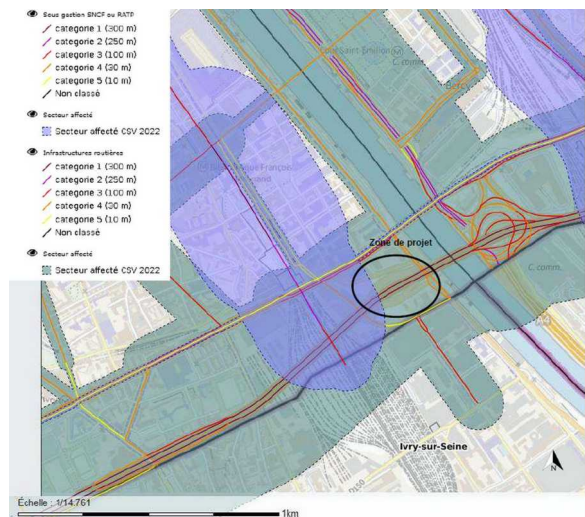


Figure 6: Classement sonore du réseau ferré et routier de Paris
(EI partie 1, p.290).



Figure 7: Cartes stratégiques de bruit cumulé produites par Bruitparif sur 24h selon l'indicateur Lden (à gauche) et la nuit selon l'indicateur Ln (à droite) (EI partie 1, p.291 et 292)

D'autres données issues d'études acoustiques réalisées en 2020 et complétées en 2025 viennent enrichir la connaissance de l'environnement sonore au droit du site. Les modélisations des isophones en périodes diurne et nocturne confirment que les niveaux sonores aux abords du périphérique sont très élevés (valeurs maximales de 70 dB(A) de jour et de 65 dB(A) de nuit) (EI partie 1, p.294). Ces mesurages acoustiques ont permis de démontrer que l'ambiance sonore du site était conditionnée principalement par le bruit du trafic routier sur le boulevard périphérique. Par ailleurs, le site étant distant de plus de 100 m des voies ferrées de la ligne C du RER, il n'a été

⁶ Arrêté préfectoral N° IDF-2025-06-24-00010 du 24 juin 2025 portant approbation du nouveau classement sonore des voies routières et du prolongement du tramway T3b, arrêté préfectoral n°75-2021-08-27-0004 du 27 août 2021 portant approbation du classement sonore du réseau SNCF du département de Paris, et arrêté préfectoral n°75-2019-10-03-003 du 3 octobre 2019 portant approbation du classement sonore du réseau RATP du département de Paris.

enregistré aucune incidence vibratoire à cette distance. De même, l'évaluation de l'impact vibratoire dû au prolongement de la ligne 10 du métro conclut que le seuil de vibration n'est atteint pour aucun des lots concernés.

En phase exploitation, le projet, qui ne prévoit pas la construction d'immeubles d'habitation, n'engendrera pas l'arrivée de nouveaux habitants sur la zone. Par ailleurs, les simulations isophoniques montrent que le projet aura une influence positive sur les bâtiments existants dans le secteur. Les bâtiments d'habitation les plus proches (rue Berlier) bénéficieront en effet d'un effet d'écran engendrant une diminution des niveaux sonores en façade pouvant atteindre 11 dB(A).

L'étude d'impact détaille les objectifs d'isolement à atteindre pour l'ensemble des constructions dont les bâtiments d'enseignement, et pour lesquels le maître d'ouvrage s'engage à respecter en partie les valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé (OMS). Enfin, l'opération prévoit de créer des salles de spectacles qui, en tant qu'établissement diffusant des sons amplifiés, ont fait l'objet d'une simulation de leur impact acoustique (EI partie 2, p.157). Ainsi parmi les deux solutions constructives envisagées, l'étude d'impact montre que la solution générant le minimum de nuisances sonores est bien la solution retenue.

3.3. Pollution atmosphérique

Afin de caractériser précisément la qualité de l'air sur le site, une campagne de mesures in-situ a été réalisée sur une période de quinze jours, en septembre 2025. En l'absence de documents de cadrage officiels pour la réalisation des études sur la qualité de l'air se rapportant à ce type d'opération immobilière, la méthodologie retenue s'appuie sur la démarche proposée par le guide méthodologique sur le volet « air et santé » des études d'impact routières produit par le Cerema (EI partie 1, p.221).

A noter que pour tous les scénarios d'exposition (état initial 2025, état projeté 2030 et fil de l'eau 2030), « *les doses d'exposition par inhalation sont supérieures aux valeurs guide OMS pour la protection de la santé, quel que soit le polluant et l'état considéré* » (EI partie 2, p.114).

Les polluants retenus pour la campagne sont le dioxyde d'azote (NO₂), les particules PM_{2,5} et PM₁₀. Or, l'Autorité environnementale tient à signaler que l'incinérateur d'Ivry se situe à proximité immédiate du projet (200 mètres) et que les polluants rejetés par cette usine d'incinération (dioxines et furanes) nécessiteraient d'être pris en considération par le volet sur la qualité de l'air de l'étude d'impact. Ces éléments sont uniquement évoqués de manière succincte dans la partie sur les incidences cumulées avec d'autres projets (EI partie 2, p.234). A minima, il aurait été utile de reprendre dans l'étude d'impact la présentation des éléments bibliographiques et les données techniques issues du suivi de l'incinérateur, qui figurent pourtant dans l'étude air et santé (annexe 13 du dossier). Il aurait également été souhaitable que l'étude sur la qualité de l'air dans l'environnement du site intègre les polluants organiques persistants et ceux dits éternels (PFAS⁷).

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le volet sur la qualité de l'air de l'étude d'impact en intégrant des données relatives aux principaux polluants issus des rejets de l'usine d'incinération d'Ivry figurant dans l'étude air et santé jointe en annexe.

Compte tenu du volume important de trafic enregistré sur le boulevard périphérique, le projet entraîne un impact très limité sur les émissions routières globales (+0,4 à +0,6 %). En revanche, après soustraction de l'influence du périphérique sur les résultats, l'étude d'impact fait le constat que le projet est à l'origine d'une hausse de 2 à 3 % des émissions polluantes sur les axes secondaires (EI partie 2, p.102). Même si la hausse des émissions est considérée comme négligeable, il aurait été attendu que des mesures de réduction allant dans le sens d'une diminution du trafic et spécifiques à la mise en œuvre du projet soient envisagées. L'étude d'impact n'évoque en effet que des mesures qui ne dépendent pas du maître d'ouvrage (réduction du nombre de voies du boulevard périphérique, zone à faibles émissions, etc.).

D'après le dossier, le projet n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition des populations existantes aux émissions polluantes. Au contraire, il est indiqué que les nouvelles constructions ont tendance à faire obstacle à leur dispersion atmosphérique, ce qui permet de diminuer légèrement les concentrations en polluants atmosphériques au niveau des zones habitées actuelles. Pour caractériser les risques sanitaires sur les populations concer-

⁷ substances perfluoroalkylées et polyfluoroalkylées

nées par le projet, une évaluation des risques sanitaires (EQRS) a été réalisée. Il s'avère tout d'abord que le projet n'apporte pas de population supplémentaire (habitants) exposée aux concentrations élevées en polluants constatées. L'EQRS conclut ensuite à l'absence de risque sanitaire, quelles que soient les substances concernées (à effets à seuil et à effets sans seuil). Néanmoins, l'étude d'impact indique que la localisation du projet rend nécessaire la mise en œuvre de mesures particulières en phase exploitation afin de minimiser l'exposition des occupants des futurs bâtiments. A ce titre, quatre mesures de réduction faisant toute référence à la mise en œuvre de principes constructifs sont détaillées dans l'étude d'impact : disposition des prises d'air éloignées des sources de pollution, favoriser les façades étanches, filtration de l'air intérieur et intégration d'un écran végétal (EI partie 2, p.116).

3.4. Les effets de surchauffe urbaine

Le site du projet présente un environnement urbain dense, avec des sols artificialisés et un déficit d'ombre ainsi que de végétation, amplifiant l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU)⁸. Le potentiel de rafraîchissement par les zones d'eau et la végétation est également très limité. Ainsi l'effet d'ICU représente un enjeu fort pour le projet.

Le maître d'ouvrage indique que les nouvelles constructions devront garantir un bon confort d'été, notamment au regard des évolutions climatiques. Pour ce faire, il prévoit d'avoir recours dans le cadre du projet à des occultations solaires mobiles, extérieures et/ou intérieures selon les expositions, mais surtout envisage l'utilisation du réseau de froid de Paris afin d'assurer le confort d'été des constructions (EI partie 2, p.87). Les simulations thermiques réalisées montrent que l'émergence du projet favorise une baisse significative des températures de surface, pouvant atteindre une réduction de 2,4°C en moyenne. D'après le dossier, « *cette amélioration résulte à la fois de l'ombrage apporté par les nouveaux bâtiments et de la végétalisation extensive des espaces extérieurs. Celle-ci contribue non seulement à renforcer les zones d'ombre, mais également à accroître l'évapotranspiration, ce qui permet une baisse locale des températures* » (EI partie 2, p.91). Les résultats de l'étude de l'effet d'ICU (annexe 4) démontrent une amélioration des températures de surfaces sur le site de projet qui constitue ainsi une réponse qualitative face au phénomène d'ICU.

Il faut noter par ailleurs la volonté du projet de réduire les rejets de chaleur anthropique. Des mesures ont été prises en ce sens, dont l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le raccordement aux réseaux de chaleur et de fraîcheur existants de la Ville de Paris constitue également une mesure bénéfique, car elle évite notamment les rejets d'air chaud autour des bâtiments liées aux installations de chauffage ou rafraîchissement (EI partie 2 p.98). Le taux de végétalisation des toitures supérieur à 60 % traduit également la volonté de limiter les phénomènes de surchauffe urbaine poursuivie par le projet.

L'Autorité environnementale note avec intérêt que le projet a été conçu de manière à limiter l'effet d'ICU. A titre d'exemple, la volumétrie des bâtiments a été conçue pour éviter les configurations défavorables au climat local, notamment avec : la limitation des effets de canyon urbain, pour permettre la dispersion de la chaleur et un épannelage des bâtiments, conçu pour assurer un ensoleillement minimum tout en évitant des apports solaires excessifs. Elle reconnaît que l'ensemble de ces mesures a été défini de manière cohérente dans l'objectif de garantir l'absence d'aggravation locale de l'îlot de chaleur urbain.

3.5. La phase travaux et les effets cumulés

Le planning prévisionnel de réalisation du projet est décliné selon deux scénarios en fonction de la rapidité d'acquisition des terrains. Il devrait s'étaler sur une période de 3 ans (2028 à 2031) dans le premier cas de figure (acquisition de l'ensemble des terrains), ou sur une durée de 5 ans (2028 à 2033) si l'acquisition est progressive, induisant un décalage des chantiers. La durée des chantiers est précisée pour chaque lot et s'étend entre 12 et 30 mois. Concernant l'aménagement de l'allée Paris-Ivry, le chantier est prévu sur une période de 12 à 18 mois (EI partie 1, p.113).

⁸ Le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) se manifeste par des températures plus élevées en milieu urbain que dans les zones rurales environnantes, surtout la nuit et pendant les épisodes de canicule.

L'étude d'impact mentionne que les entreprises de travaux seront tenues de respecter les principes fondamentaux d'une charte de chantier à faibles nuisances. Par ailleurs, afin d'assurer le maintien du service du boulevard périphérique, il est indiqué que « *l'ensemble des interventions a été détaillée dans le cadre de la mission ordonnancement, pilotage et coordination (OPC)* » qui consiste à organiser, planifier et coordonner l'intervention des différentes entreprises de manière à optimiser l'organisation des travaux.

Le projet implique un chantier de grande ampleur, dans la durée et de par les volumes de terrassement (évalués à 43 365 m³). A ce titre, l'étude d'impact dresse la liste des incidences potentielles durant cette phase avant de proposer les mesures ERC pour éviter, réduire voire compenser ces impacts. L'Autorité environnementale note que certains aspects, tel que le flux de camions, a été évalué et planifié précisément, ainsi que confronté avec les niveaux de trafic supplémentaires compatibles afin de conserver des conditions de circulations suffisamment fluides sur le secteur (EI partie 2, p.51). Les opérations de terrassement vont engendrer une importante production de déchets. Selon leur niveau de pollution, les terres seront évacuées vers des filières spécialisées et adaptées, ou bien valorisées en dehors du site avec un objectif de valorisation de 32 % des volumes extraits.

L'analyse des incidences cumulées avec les projets recensés aux alentours met en avant que l'aménagement du projet « Bruneseau Paris 13^{ème} » sera concomitant avec les travaux prévus sur le secteur « Bédier-Oudinet » (entre 2028 et 2031). Malgré ce constat, l'étude d'impact se contente d'indiquer que les travaux sont susceptibles « *d'impacter la vie des usagers et résidents du quartier* » (EI partie 2, p.219). L'Autorité environnementale souhaite que les effets cumulés avec chaque projet soient développés et fassent l'objet d'une analyse au moins d'un point de vue quantitatif, notamment en matière de déplacements et pollutions associées, afin d'intégrer de manière complète les différents projets aux scénarios d'étude de trafic, acoustique et de qualité de l'air. Il est important d'étudier les mesures pertinentes à mettre en œuvre ou d'adapter l'organisation des chantiers afin de limiter au maximum l'impact sur la vie des riverains.

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse quantitative des effets cumulés avec les travaux qui se dérouleront sur le secteur « Bédier-Oudinet » sur la période 2028-2031 et de proposer, le cas échéant, des mesures visant à limiter les impacts sur la vie des riverains.

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](#) ou 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 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.

Fait à Paris le 24/07/2026

Le membre délégataire :



Isabelle BACHELIER-VELLA

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'articulation du projet avec les différents documents de planification en vigueur.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures de gestion et de traitement des pollutions des sols afin de garantir la compatibilité du site avec les futurs usages.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le volet sur la qualité de l'air de l'étude d'impact en intégrant des données relatives aux principaux polluants issus des rejets de l'usine d'incinération d'Ivry figurant dans l'étude air et santé jointe en annexe. 13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse quantitative des effets cumulés avec les travaux qui se dérouleront sur le secteur «Bédier-Oudinet» sur la période 2028-2031 et de proposer, le cas échéant, des mesures visant à limiter les impacts sur la vie des riverains.....15