



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-  
de-France sur le projet de ZAC du Luth à Gennevilliers  
(92)**

N°MRAe 2021-1731  
en date du 07-10-2021

# Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de ZAC du Luth, situé à Gennevilliers, porté par la Société d'économie mixte d'aménagement de Gennevilliers (SEMAG 92) et sur son étude d'impact datée de juillet 2021. Il est émis dans le cadre d'une procédure de modification du dossier de réalisation de la ZAC.

La zone d'aménagement concerté (ZAC) du Luth située dans le quartier du Luth à Gennevilliers a été créée en 2006 sur une superficie d'environ 6 ha. Elle est répartie sur deux secteurs : le site Luth centre (2,3 hectares), aujourd'hui achevé ; le site Luth ouest (3,4 hectares), qui reste à aménager (seulement un hôtel étant réalisé), l'évolution du marché de l'immobilier tertiaire n'ayant pas permis la réalisation des autres programmes souhaités. Après diverses évolutions, elle prévoit en 2021 la construction d'un maximum de 49 898 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), dont : 4 000 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux, 15 400 m<sup>2</sup> d'équipements collectifs et Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), 12 128 m<sup>2</sup> de commerces, 15 370 m<sup>2</sup> de logement locatif, et 3 000 m<sup>2</sup> destinés à l'hébergement hôtelier.

Il y est prévu, depuis 2019, le projet « Talent Makers Lab », lauréat de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris », réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Compagnie de Phalsbourg et développant environ 35 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher à usages mixtes (logements et bureaux) sur une parcelle de 17 000 m<sup>2</sup>. La réalisation de ce projet a nécessité une modification du dossier de ZAC et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune qui a donné lieu à un avis de la MRAe le 18 juin 2019. Mais une légère évolution programmatique de ce projet (baisse de 5 000 m<sup>2</sup> de bureau, remplacés par 5 000 m<sup>2</sup> de logements) nécessite une nouvelle adaptation du dossier de réalisation de la ZAC et une actualisation de son étude d'impact, conformément à l'avis de la MRAe rendu en date du 25 mars 2021 en application des dispositions de l'article R.122-8 du CE .

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent : la prise en compte du risque d'inondation, la gestion des déplacements, les pollutions sonores et de l'air, les milieux (eau, continuité écologique) et le phénomène d'îlot de chaleur.

La MRAe constate que l'étude d'impact a été actualisée avec l'objectif de répondre aux recommandations des avis de la MRAe. Les modifications de l'étude d'impact sont apparentes, ce qui est également à souligner, car permettant de bien les identifier. Des études approfondies ont été menées sur des enjeux forts, notamment la pollution. Les enjeux du projet sont désormais bien identifiés. Des précisions sont attendues sur certains points signalés dans le présent avis.

La MRAe constate principalement que les choix programmatiques ne sont pas fondés sur la prise en compte des enjeux environnementaux : le projet modifié conduit à exposer encore davantage d'habitants à des risques (inondation) et pollution (air, bruit), sans que des mesures d'évitement ne soient présentées.

La principale recommandation de la MRAe porte sur les points suivants : confirmer les niveaux de bruit et de pollution atmosphérique auxquels seront exposés les habitants dans leurs logements, le nombre d'habitants concernés et justifier l'efficacité des mesures envisagées pour réduire de manière significative ces nuisances .

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| Synthèse de l'avis.....  | 2         |
| Sommaire.....  | 3         |
| Préambule.....   | 4         |
| Avis détaillé.....   | 5         |
| <b>1. Présentation du projet.....</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1. Contexte et présentation du projet.....                                 | 5         |
| 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet / document.....    | 8         |
| 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....          | 8         |
| <b>2. L'évaluation environnementale.....</b>                                 | <b>9</b>  |
| 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale..... | 9         |
| 2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....         | 9         |
| 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....          | 10        |
| <b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>              | <b>10</b> |
| 3.1. Risque d'inondation et gestion des eaux pluviales.....                  | 10        |
| 3.2. Les déplacements.....   | 11        |
| 3.3. Les pollutions (air, bruit).....  | 12        |
| 3.4. les milieux (eau, continuités écologiques) et l'îlot de chaleur.....    | 14        |
| <b>4. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....</b>                           | <b>14</b> |
| <b>ANNEXE.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>   | <b>17</b> |

# Préambule

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le président de l'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, pour rendre un avis dans le cadre de la procédure de modification du dossier de réalisation de la ZAC du Luth porté par la SEMAG92 à Gennevilliers (Hauts-de-Seine).

Cette saisine étant conforme au [paragraphe I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 13 août 2021. Conformément au [paragraphe 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 [paragraphe III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 25 août 2021. Sa réponse du 5 octobre 2021 est prise en compte dans le présent avis.

La MRAe s'est réunie le 7 octobre 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de ZAC du Luth à Gennevilliers.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth Marques, coordonnatrice, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

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

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

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

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

# Avis détaillé

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'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

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

## 1. Présentation du projet

### 1.1. Contexte et présentation du projet

#### Contexte de la ZAC

La zone d'aménagement concerté (ZAC) du Luth, située dans le quartier du Luth à Gennevilliers, a été créée en 2006 sur une superficie d'environ 6 ha. Son aménagement a été confié à la Société d'économie mixte d'aménagement de Gennevilliers (Semag 92).

La ZAC du Luth est une ZAC multi-sites répartie sur deux secteurs :

- Le site Luth centre (2,3 hectares) est aujourd'hui achevé avec la réalisation du pôle de services au droit de la station de tramway T1 « le Luth », la démolition-reconstruction du centre commercial complétée en surélévation par un programme de 69 logements en accession maîtrisée, l'aménagement de locaux commerciaux avenue du Luth, le réaménagement d'espaces publics et la réalisation du centre social et culturel Aimé Césaire.
- Le site Luth ouest (3,4 hectares), est le secteur sur lequel les interventions les plus importantes restent à réaliser. Il accueillait l'immeuble Gérard Philippe, « barre » de 167 mètres de long et de 16 étages, démolie en 2002. La programmation de la ZAC envisageait d'y développer un pôle tertiaire et commercial (52 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ainsi que d'y établir un hôtel (5 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher). À ce jour, seul le projet d'hôtel (137 chambres) a été livré, l'évolution du marché de l'immobilier tertiaire n'ayant pas permis la réalisation des autres programmes prévus dans le dossier de réalisation de la ZAC, selon l'étude d'impact.

Depuis 2006, la ZAC a fait l'objet de plusieurs modifications, visant notamment en 2010, à augmenter l'offre d'immobilier tertiaire, et en 2019 à accueillir, sur une parcelle de 17 000 m<sup>2</sup> située sur le secteur ouest de la ZAC, le projet « Talent Makers Lab », lauréat de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris », réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Compagnie de Phalsbourg. La réalisation de ce projet a nécessité en 2019 une modification du dossier de ZAC et du PLU.

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

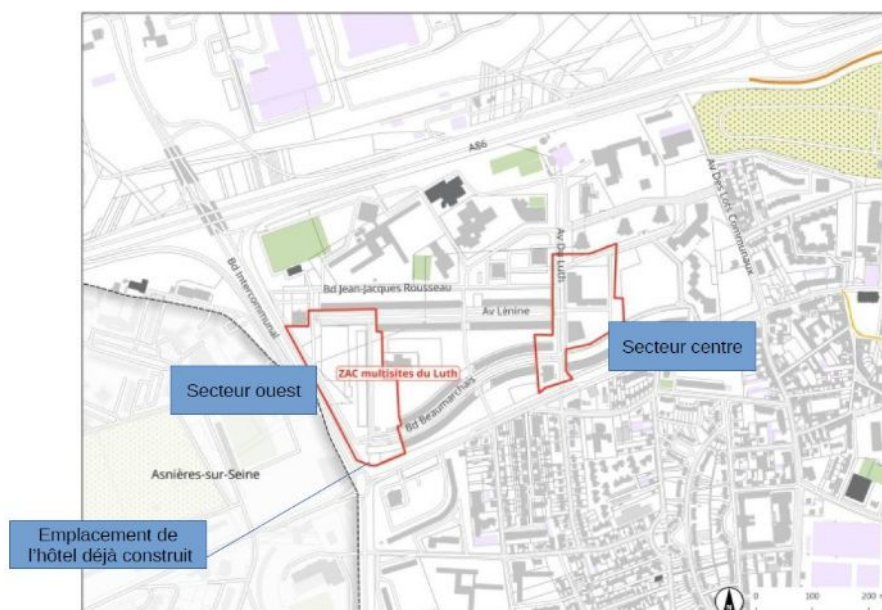


Figure 1: Périmètre de la ZAC multi-sites du Luth – Source : El Tome 1 p12 + annotations DRIEAT-IF

### Procédures et précédents avis de la MRAe

La MRAe a émis un avis en date du 18 juin 2019<sup>2</sup> sur le projet de ZAC actualisé, dans le cadre d'une procédure unique d'évaluation environnementale portant sur le dossier modificatif de création de la ZAC du Luth, ainsi que sur l'évolution du PLU de Gennevilliers nécessaires pour permettre le projet « Talent Makers Lab ». La modification du dossier de création de la ZAC et la modification du PLU de Gennevilliers ont été approuvés par délibération du Conseil de Territoire du 18 novembre 2019, le dossier de réalisation de la ZAC par délibération du 10 juillet 2020 ; le permis de construire du projet « Talent Makers Lab » a été accordé le 11 septembre 2020<sup>3</sup>.

La programmation de ce projet a ensuite évolué, pour réduire la part des bureaux prévue (de 5 500 m<sup>2</sup> en moins), la surface des logements augmentant de la même surface (Cf. figure 3). Cette évolution nécessite une nouvelle modification du dossier de réalisation de la ZAC. Saisie le 1<sup>er</sup> mars 2021 en application des dispositions de l'article R.122-8 du code de l'environnement, la MRAe a émis l'avis n°2021-1689 en date du 25 mars 2021<sup>4</sup> concluant à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC. La MRAe a donc été saisie sur cette étude d'impact actualisée.

### Présentation du projet

Le projet « Talent Makers Lab » (TML) est destiné à développer un pôle de compétence autour de la formation professionnelle, de l'entrepreneuriat et de l'animation commerciale. Il s'implante sur une parcelle de 17 000 m<sup>2</sup> située sur le secteur ouest de la ZAC.

2 [http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190618\\_mrae\\_avis\\_zac\\_luth\\_gennevilliers\\_92\\_.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190618_mrae_avis_zac_luth_gennevilliers_92_.pdf)

3 Il avait au préalable été dispensé d'évaluation environnementale après examen au cas par cas par décision DRIEE-SDDTE-2019-237 du 08 novembre 2019

4 [http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021-03-25\\_avis-zac\\_du\\_luth\\_a\\_gennevilliers\\_phs\\_delibere.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021-03-25_avis-zac_du_luth_a_gennevilliers_phs_delibere.pdf)



Le projet TML prévoit (cf. Illustration n°2) la construction d'un maximum de 38 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis sur un même bâtiment entre plusieurs volumes de constructions allant jusqu'à R+8 (R+7+Duplex précédemment).

Le programme prévu est le suivant :

- 4 000 m<sup>2</sup> de SdP maximum destinés aux bureaux (au lieu de 9 500 m<sup>2</sup> dans sa version 2019) ;
- 12 540 m<sup>2</sup> de SdP maximum destinés aux équipements collectifs et CINAPSIC (Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs) ;
- 10 260 m<sup>2</sup> de SdP maximum destinés aux commerces ;
- 11 200 m<sup>2</sup> de SdP maximum destinés au logement locatif (au lieu de 5 700 m<sup>2</sup> dans sa version 2019) ;
- environ 2 000 m<sup>2</sup> de surface en toiture pour l'exploitation agricole (3 000 m<sup>2</sup> en 2019).

Sur le plan architectural (tome 3, p.16), « le plot bureau a été sectionné en deux émergences dans le but de distinguer les fonctions. Les bureaux se décalent ainsi de 16 m vers l'intérieur de l'emprise de la parcelle conservant une distance de 36 m par rapport à la tour de logement ».



Figure 2: projet « Talent Makers Lab » (TML) : projet initial (à gauche), et actuel (à droite) – Source étude d'impact, tome 3 p.16

S'ajoutent également environ 620 m<sup>2</sup> (tome 3, p.15) destinés au stationnement vélos (mais 451 m<sup>2</sup> et 139 emplacements p.65, 550 m<sup>2</sup> p.200, contre 245 emplacements annoncés en 2019) et 306 places (368 en 2019) de stationnement automobile prévues en sous-sol (sur un seul niveau). Les démolitions ont déjà eu lieu. Une rue de desserte (rue Gérard Philippe) sera en outre créée à l'est de la parcelle d'implantation du projet. L'autre évolution majeure emportée par ce nouveau projet est que la rue Gérard Philippe sera entièrement en sens unique vers le sud (avec l'entrée / sortie principale du projet située sur la rue Lénine).

Une place sera créée au sud de l'îlot. L'ensemble des toitures sera végétalisé et 55 arbres seront plantés.

D'après l'étude d'impact (tome 3, p.67), le projet TLM accueille une « population de nouveaux résidents d'environ 502 personnes et 650 personnes employées ».

Au final, la programmation de la ZAC du Luth reste proche de celle de 2019 (la seule différence consiste à remplacer 5 500 m<sup>2</sup> de bureaux par des logements dans le projet TML), mais substantiellement modifiée par rapport à celle de 2010 (cf. illustration n°3) avec 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en moins et en particulier une baisse très importante des surfaces de bureaux prévues (4 000 m<sup>2</sup> contre 52 000 m<sup>2</sup> prévus), et une hausse significative des surfaces de logements (de 6 000 à 15 000 m<sup>2</sup>).

Le projet de ZAC prévoit ainsi en 2021 la construction d'un maximum de 49 898 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont : 4 000 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux, 15 400 m<sup>2</sup> d'équipements collectifs et CINASPIC, 12 128 m<sup>2</sup> de commerces, 15 370 m<sup>2</sup> de logement locatif, et 3 000 m<sup>2</sup> de SDP maximum destinés à l'hébergement hôtelier.

| SDP en m <sup>2</sup>                                     | Habitat | Commerces | Bureaux | Hébergement hôtelier | Équipements | TOTAL  |
|---|---------|-----------|---------|----------------------|-------------|--------|
| Programme prévisionnel                                    | 6 000   | 6 600     | 52 000  | 3 000                | 2 500       | 70 100 |
| Réalisé au 1 <sup>er</sup> janvier 2019                   | 4 170   | 1 868     | 0       | 3 000                | 2 860       | 11 898 |
| Projet TML (plafonds) Dossier de réalisation juillet 2020 | 5 700   | 10 260    | 9 500   | 0                    | 12 540      | 38 000 |
| Projet TML Projet de Dossier de réalisation 2021          | 11 200  | 10 260    | 4 000   | 0                    | 12 540      | 38 000 |
| Programme total attendu                                   | 15 370  | 12 128    | 4 000   | 3 000                | 15 400      | 49 898 |

Figure 3: Evolution de la programmation de la ZAC du Luth - Source : Etude d'impact -Tome 1 - p 23

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet / document

La ZAC a fait l'objet des procédures de consultation au titre du code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale commune de la ZAC et de la modification du PLU a donné lieu à une consultation du public.

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Conformément à ses avis antérieurs sur le projet, la MRAe estime que les principaux enjeux environnementaux pour ce projet sont : la prise en compte du risque d'inondation, la gestion des déplacements, les pollutions sonores et de l'air, les milieux (eau, continuité écologique) et le phénomène d'îlot de chaleur.

Dans son avis du 18 juin 2019, la MRAe a formulé les principales recommandations suivantes :

- justifier plus clairement et plus précisément la façon dont le projet prend en compte le risque d'inondation du site ;
- renseigner, sur les principales cartographies et plans de l'étude, l'implantation des différentes composantes du programme et en particulier des futurs logements, afin de mieux caractériser les expositions des futurs usagers et habitants aux pollutions sonore et atmosphérique ;
- compléter l'étude de trafic routier d'une analyse de fonctionnement du carrefour RD19/RD986 ;



- analyser les effets du projet lié à l'imperméabilisation des sols en exposant les principes de gestion des eaux ;
- étayer la présentation des mesures relatives à la végétalisation du site (notamment des toitures et des façades) en développant les effets attendus de cette végétalisation.

Dans son avis du 25 mars 2021, la MRAe a estimé qu'une actualisation de l'étude d'impact était nécessaire pour répondre à ces recommandations, évaluer les incidences de l'évolution programmatique résultant du projet « Talent Makers Lab » et justifier en quoi cette évolution permettait de traiter les enjeux précédents.

Le présent avis est donc ciblé sur les recommandations de l'avis de juin 2019 et les réponses qu'y apporte l'étude d'impact actualisée compte tenu notamment de la réalisation du projet « Talent Makers Lab ».

## 2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact a été actualisée pour répondre aux recommandations de la MRAe. Les éléments nouveaux sont signalés en rouge, ce qui est positif. Ils répondent globalement aux attentes de la MRAe.

L'étude d'impact inclut (mais non systématiquement) des encarts par thématique qui offrent une synthèse pertinente des enjeux.

La présentation des impacts et mesures dans plusieurs parties (incidences, mesures en phase de conception, mesures en phase d'exploitation) ne facilite pas l'appréhension des impacts du projet. De même, la présentation de la partie 6 « *Évolution de l'environnement* » qui «  *vise à présenter les incidences du projet en intégrant les perspectives d'évolution de la situation environnementale (ce que réalise déjà pour partie la partie 5)* », après la partie sur les incidences (partie 5) est source de confusion.

Des études sont annexées et leurs résultats généralement bien intégrés dans l'étude d'impact. Sur la forme, certaines présentations pourraient être plus synthétiques et ciblées sur les résultats de ces études, en lien avec les recommandations de la MRAe. Par exemple la présentation de la méthodologie de l'étude sur l'air (état initial et impacts) rallonge fortement l'étude d'impact sans faciliter l'accès aux informations essentielles. Par ailleurs, la MRAe a constaté des coquilles dans les parties ajoutées (par exemple : phrases en doublon, annonce d'illustrations non présentées, erreurs de renvoi à des paragraphes, etc.).

De plus, certaines mesures restent trop générales, en particulier en dehors du périmètre strict du projet TML (par exemple : «  *le montant d'une étude d'un plan de mobilité à l'échelle de la Ville de Gennevilliers est estimé à 50 K€ HT et 300 K€ Ht à l'échelle de l'EPCI* »). Il n'est par ailleurs pas toujours aisé de distinguer dans l'étude d'impact ce qui relève du projet de ZAC du projet TML.

Le résumé non technique est présenté dans un document dissocié, ce qui en facilite l'appropriation. Il reprend l'ensemble des informations exposées dans l'étude d'impact. Il gagnerait à être plus synthétique sur l'état initial et à mieux présenter via des présentations avant/après les principales caractéristiques du projet.

**(1) La MRAe recommande de clarifier les conditions de mise en œuvre des mesures prévues en dehors du périmètre strict du projet TML et d'améliorer la lisibilité du résumé non technique par la présentation de situations avant/après la réalisation du projet.**

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gennevilliers a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 mars 2005, et modifié le 6 mai 2019, dans le cadre de la modification n°15, notamment pour permettre la réalisation du projet « Talent Makers Lab ». L'étude d'impact a été actualisée pour présenter les dispositions du PLU en vigueur, globalement (tome 1, p.13) puis par thématique (trame verte et bleue, stationnement, etc.).

L'articulation avec le PPRI, enjeu fort du projet, est également développée et est analysée dans le paragraphe 3.1. du présent avis, pour justifier la prise en compte du risque inondation dans la conception du projet.

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La justification du projet s'appuie notamment sur le contexte de la ZAC, et ses évolutions. La modification du projet est justifiée, selon le dossier, par une impossibilité de commercialiser la surface projetée de bureaux. Pour ne pas conduire à un abandon du projet, la Collectivité a accepté une transformation partielle du programme de bureaux en programme de logements.

Le projet retenu est présenté comme répondant à un certain nombre de critères ou d'exigences en matière environnementale. La végétalisation est mise en avant, ainsi que le respect du PPRI (tome 3 p.17). La localisation stratégique en entrée du quartier, en lieu et place de tours et barres contribuant à l'enclavement du quartier, a guidé la conception du projet (façades, place, voirie).

La MRAe constate toutefois que le projet modifié conduit à exposer encore davantage d'habitants à des risques (inondation) et pollution (air, bruit), sans que des mesures d'évitement ne soient présentées.

Le projet urbain a pour objectif d'ouvrir le quartier et de favoriser sa traversée. Mais le parti pris architectural, massif en pied d'immeubles, mérite d'être justifié au regard de cet objectif.

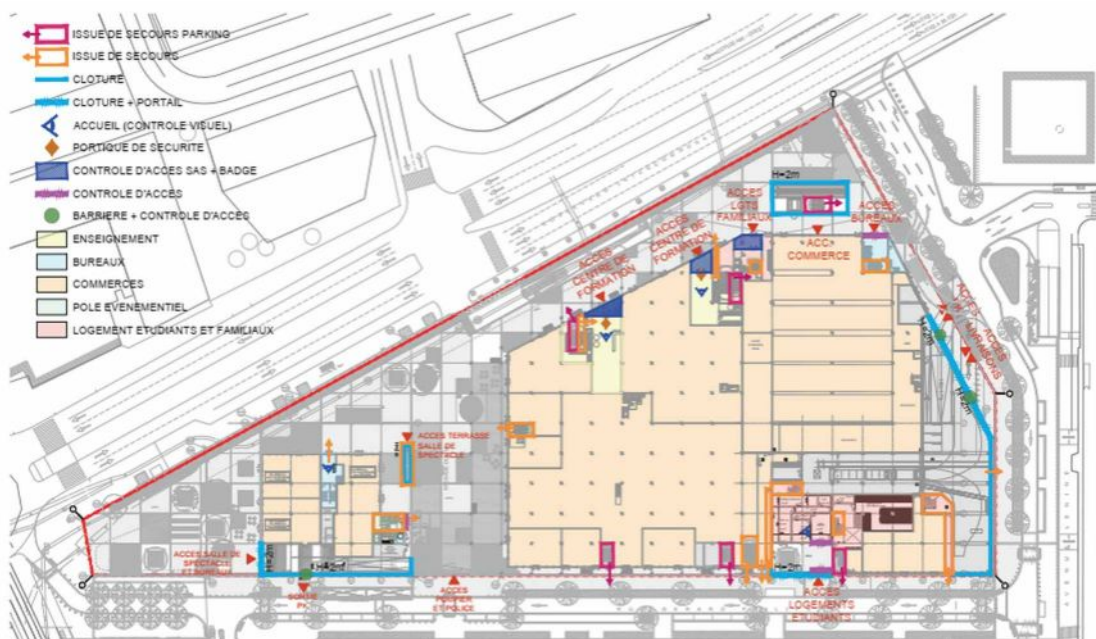


Figure 4: Plan du rez-de-chaussée – Source : Notice architecturale

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

### 3.1. Risque d'inondation et gestion des eaux pluviales

La partie ouest de la ZAC concernée par la modification est située en zone C (zone urbaine dense) du plan de prévention du risque inondation (PPRI), tandis que le secteur centre du Luth est localisé en zones C et A (zone urbaine dense et zone de stockage). La zone d'implantation du projet pourrait être submergée par une hauteur d'eau allant de 0 à 0,5 m en cas de crue de type 1910. L'étude d'impact explique que la zone C autorise des constructions nouvelles sous conditions, notamment de ne pas conduire à une augmentation significative de la vulnérabilité des personnes et des biens de l'ensemble de la zone. Le projet est par ailleurs situé dans une zone où la nappe est sub-affleurante. Dans ces conditions, la MRAe avait notamment recommandé dans son avis de 2019 de justifier plus précisément le respect des dispositions du PPRI en expliquant les définitions d'emprise au sol ainsi que les méthodes de calculs employées pour le projet.

La MRAe constate que le projet de 2021 augmente encore la part des logements dans la programmation, donc le nombre d'habitants exposés au risque d'inondation. L'étude d'impact a été actualisée sur la prise en compte du risque d'inondation. Les enjeux sont bien identifiés. L'ensemble des informations concernant la prise en compte du risque d'inondation et la gestion des eaux pluviales sont présentées, de manière claire, dans l'annexe 8 (porter-à-connaissance au titre de la loi sur l'eau suite à l'évolution du projet). Elles sont partiellement reprises dans l'étude d'impact.

L'étude d'impact précise notamment les enjeux pour le projet (tome 3, p.69) ainsi que les mesures de compensation prévues (tome 3 p.180 et suivantes). Globalement, l'étude d'impact souligne que le projet n'aura qu'une « très faible incidence » sur la crue de la Seine, mais « l'emprise des bâtiments et des remblais peuvent ralentir les écoulements localement [sur le boulevard Intercommunal et la rue Guy de Maupassant] (...) en effet, le projet TML modifie la section mouillée, par le remblaiement de la rue Guy de Maupassant ». L'étude d'impact évalue un besoin de compensation (1 342 m<sup>3</sup>), résultant des remblais du projet TML (1 234 m<sup>3</sup>) mais également des emprises non compensées par le secteur centre de la ZAC (108 m<sup>3</sup>). Elle précise que la nécessité (à la demande de la ville) de prévoir de nombreuses places de stationnement avec bornes électriques dans les parkings empêche désormais de rendre inondable le sous-sol à usage de stationnement. Le sous-sol sera ainsi « cuvelé sur 50 cm de hauteur comme selon les prescriptions du PPRI ». La compensation sera dès lors réalisée par : « les surfaces bleues du parking actuellement disponible avec un vide total sans emplacement de véhicules ou autres mobiliers (386 m<sup>2</sup>) ; une surface de compensation supplémentaire de 158 m<sup>2</sup> ». La compensation se fera par des ouvrages situés en sous-sol, parallèlement au boulevard intercommunal. D'autres mesures sont prévues : étanchéité des réseaux en zone inondable, réseau d'eau potable « implanté au maximum en dehors de la zone de submersion », bâtiments avec plancher non inondable, information des usagers, etc. Le coût de ces ouvrages est estimé (tome 3, p.200). En particulier le bassin de compensation de crue est estimé à environ 450 000 € HT ; le coût d'entretien annuel de ces bassins représenterait environ 10 000 € HT / an.

### 3.2. Les déplacements

L'analyse des conditions actuelles de déplacements sur le secteur d'étude est clairement présentée. L'étude d'impact a été actualisée pour préciser les parts modales à l'échelle communale et la desserte en transports en commun, compte tenu de la proximité avec la ligne de métro n°13, et le tram T1.

Dans son avis de 2019, la MRAe recommandait notamment de présenter les hypothèses d'estimation du trafic routier généré par le projet et d'analyser les conditions de circulation routière au niveau du carrefour RD19/RD986.

L'étude d'impact a été complétée et répond globalement à ces recommandations. Les hypothèses utilisées sont détaillées en annexe 5.

### 3.3. Les pollutions (air, bruit)

Dans ses avis, la MRAe a recommandé d'approfondir l'appréciation des enjeux liés à l'exposition des futurs habitants et usagers au bruit et aux émissions polluantes issues du trafic routier adjacent (état initial, exposition, mesures destinées à éviter l'exposition directe de logements aux émissions polluantes).

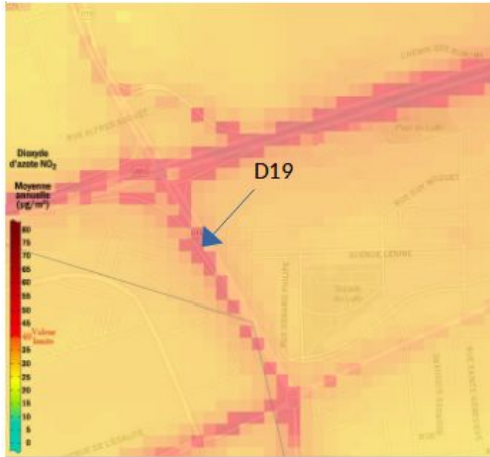


Figure 5 Pollutions au dioxyde d'azote constatée en 2019 le long de la RD 19 (Boulevard Intercommunal) (source Airparif)

Concernant la qualité de l'air, l'étude d'impact a été complétée, avec des éléments généraux (qualité de l'air, liste des établissements sensibles dans le territoire) mais également les résultats d'une étude « air et santé », datée de juillet 2021 et annexée (annexe 6). Une campagne de mesures in situ a été réalisée afin de caractériser les concentrations en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), dont les résultats sont présentés (p.199 et dans le tome 3 p.74). La cartographie des résultats indique des concentrations modérées en NO<sub>2</sub> au niveau de la ZAC du Luth Ouest, avec des valeurs comprises entre 14 et 32 µg/m<sup>3</sup>. Un dépassement potentiel de la valeur limite pour le NO<sub>2</sub> n'est observée que sur les points situés à proximité immédiate de la RD19 (D19 et carrefour D19/RD986).

La MRAe note que la campagne de mesure a été réalisée du 6 au 20 mai 2021, dans une période de confinement en raison de la pandémie de Covid 19. Elle présente des résultats moins élevés, mais qui corroborent la carte publiée par Airparif hors période de confinement sur le secteur de projet.

L'étude d'impact présente :

- une modélisation des concentrations en NOX (tome 3, p74), qui augmentent légèrement (moins de 1 %) sur la zone. Au droit de la crèche du Luth, située à proximité immédiate du projet, l'augmentation des concentrations de NOX est inférieure à 0,5 %, mais le projet n'entraîne aucun dépassement de la valeur limite réglementaire en NO<sub>2</sub> sur la zone à l'horizon 2030 (p.76) ; l'étude d'impact signale toute de même des dépassements ponctuels des seuils de référence (de l'OMS pour les particules PM<sub>2.5</sub> que ce soit pour le scénario avec ou sans projet) ;
- une évaluation de l'indicateur appelé IPP<sup>5</sup> (indice pollution population), qui augmente d'environ 4,2 % (p.76), compte-tenu de l'augmentation de la population dans l'emprise du projet ; la MRAe note également que (p.145) « la variation du trafic routier dans la zone d'étude pour le scénario futur avec projet entraîne une légère hausse des émissions » ;
- une évaluation des risques sanitaires, qui conclut à un impact non significatif sur les risques sanitaires (p.91).

Concernant le bruit, l'étude d'impact a également été actualisée. Des cartes du bruit confirment que l'ambiance est bruyante dans le secteur de la ZAC du Luth ouest, en particulier à proximité du boulevard intercommunal ; elle est modérée à bruyante dans le secteur de la ZAC du Luth centre. Une étude acoustique réalisée en 2018 a été actualisée en 2021 avec le nouveau projet. La campagne de mesures a permis d'identifier des niveaux sonores sur le site en 12 points, puis de modéliser l'ambiance sonore. Elles confirment que la principale source de bruit est la RD19 (Boulevard Intercommunal), et que les secteurs les plus exposés sont ceux situés à l'ouest du site, à proximité du projet donc.

5 Produit « population x concentration », calculé selon une méthodologie développée par le CEREMA.

Or la MRAe constate que les nouveaux logements à construire se situeront à proximité de la RD19, là où jusqu'à présent un espace vert constituait un secteur de transition entre la voirie et les logements situés en retrait. Il convient de rappeler que le secteur ouest de la ZAC est aussi le plus exposé aux pollutions atmosphériques significatives. L'accroissement du nombre de logements justifie encore plus la prise en compte du risque d'exposition de la population à ces incidences notables du projet sur la santé humaine.

L'étude d'impact indique que les enjeux se concentrent sur les nouveaux bâtiments accueillant des logements, en situation de « point noir de bruit » (p.156). Les simulations réalisées montrent que la façade du bâtiment de logements situé en bordure de la RD19 est amenée à faire face à un niveau sonore bruyant (entre 68 et 70 dB(A) selon les étages). Des mesures sont ainsi annoncées : éloignements des bâtiments, positionnement des pièces pour limiter l'exposition aux nuisances (sur la base de plans « indicatifs »), éloignement vertical de la programmation de logements (à partir du niveau R+2), orientation perpendiculaire des façades par rapport au Boulevard Intercommunal, etc. Des interventions sur la voirie sont annoncées (vitesse réduite). Le surcoût lié à la mise en œuvre des renforcements de l'isolation acoustique est présenté.

L'actualisation de l'étude d'impact aurait dû présenter dans le résumé non technique la carte du bruit 2018 publiée p.215, qui témoigne d'une pollution sonore importante au droit des futures constructions de logements. Elle aurait dû présenter les mesures visant à éviter et à défaut à réduire ces incidences. L'accroissement de 5000 m<sup>2</sup> de surfaces de logement soit + 30 % par rapport à la programmation initiale sur la base de laquelle l'étude d'impact avait été réalisée à la création de la ZAC constitue un élément significatif de l'évolution du programme, insuffisamment traité pour la MRAe. Pour la MRAe, l'étude d'impact doit pouvoir confirmer la mise en œuvre des mesures annoncées et préciser les niveaux de bruit pour les habitants, dans diverses situations (fenêtres ouvertes, etc.), en les comparant aux seuils réglementaires et de l'OMS.

Par ailleurs, l'augmentation des niveaux sonores entre 1 et 3 dB(A) (p.96) des abords du nouveau tronçon ouest (prolongement de l'avenue Lénine), au nord-ouest du projet, est susceptible de concerner d'autres logements dans le quartier. L'étude d'impact l'identifie et, sur la base de modélisations, en conclut que « *qu'en façade, le niveau sonore n'est pas modifié* » (p.97). La lecture de l'illustration (voir figure 5) ne permet pas de valider cette conclusion et appelle donc des précisions. Il convient en outre selon la MRAe d'évaluer l'impact du choix de localiser au nord les accès livraison et aux parkings.

Le projet modifié augmente la population exposée à une pollution (air ou bruit), sans toujours présenter de mesures d'évitement, mais les dépassements de seuil (de l'OMS sur l'air, réglementaires pour le bruit) restent ponctuels, l'étude d'impact précisant par ailleurs (p.199) à propos des seuils de l'OMS que « *les projets d'aménagement ne sont pas soumis au respect de ce type de valeurs* »<sup>6</sup>.

La MRAe rappelle que l'évaluation environnementale doit contribuer à « *assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de la santé humaine* »<sup>7</sup> ce qui justifie de réduire au maximum l'impact des projets sur la santé<sup>8</sup>.

**(2) La MRAe recommande de confirmer les niveaux de bruit et de pollution atmosphérique auxquels seront exposés les habitants dans leurs logements, sur le site du projet et dans les logements au nord, ainsi que le nombre d'habitants concernés et de justifier l'efficacité des mesures envisagées pour réduire de manière significative les nuisances sonores notamment au printemps et à l'été lorsque les fenêtres sont ouvertes.**

6 L'étude d'impact cite l'arrêt n°11NC01593 du 7 février 2013 rendu par la Cour Administrative d'Appel de Nancy, « qui précise que si les valeurs limites réglementaires constituent un objectif à rechercher dans l'élaboration de tout projet, elles ne constituent pas pour autant une prescription s'imposant en tant que telles à un projet »

7 1er considérant de la DIRECTIVE 2014/52/UE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

8 L'Organisation mondiale de la santé (OMS) a publié le 22 septembre des seuils de recommandation révisés en matière de qualité de l'air. Une des principales modifications concerne le NO<sub>2</sub>, dont le seuil a été divisé par quatre.



### 3.4. Les milieux (eau, continuités écologiques) et l'îlot de chaleur

La réalisation du projet entraînera la destruction de la très grande majorité de la surface de la friche et son artificialisation, ce qui occasionnera une modification du contexte physique et écologique du site en contribuant à une augmentation de l'imperméabilisation des sols et à une perte des habitats naturels.

L'étude d'impact précise les modalités de gestion des eaux pluviales et les modalités de végétalisation du site. La MRAe note en particulier que les pluies directement interceptées par les toitures des bâtiments sont gérées, dans la limite du possible, sur les toitures végétalisées, ces dernières disposant d'une épaisseur de terre de 42 cm pour les toitures-terrasses accessibles, entre 25 et 35 cm pour les toitures terrasses non accessibles. L'étude d'impact illustre la composition possible des strates arborées sur rue et de la végétalisation de la toiture, sans toutefois démontrer l'efficacité de ces dispositions pour renforcer la trame verte locale. L'étude d'impact continue de mentionner que « *un plan de gestion écologique doit être mis en place* » (p.29).

Concernant le phénomène d'îlot de chaleur urbain, l'étude d'impact précise (p.20) que « *le projet contribue au phénomène d'îlot de chaleur urbain mais de façon maîtrisée (faible augmentation des émissions liées au trafic routier, augmentation des émissions thermiques encadrées par la réglementation thermique RE2020 et présence d'espaces végétalisés, de zones d'eau)* ». La végétalisation contribue à maîtriser la sensibilité au phénomène d'îlot de chaleur urbain, ses effets ne sont toutefois pas démontrés non plus.

**(3) La MRAe recommande d'étayer la justification des effets du projet sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain.**

## 4. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique sur le projet.

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

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

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 7 octobre 2021**

**Siégeaient : Eric ALONZO, Hubert ISNARD, Noël JOUTEUR,  
Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT président.**



# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande de clarifier les conditions de mise en œuvre des mesures prévues en dehors du périmètre strict du projet TML et d'améliorer la lisibilité du résumé non technique par la présentation de situations avant/après la réalisation du projet.....9
- (2) La MRAe recommande de confirmer les niveaux de bruit et de pollution atmosphérique auxquels seront exposés les habitants dans leurs logements, sur le site du projet et dans les logements au nord, ainsi que le nombre d'habitants concernés et de justifier l'efficacité des mesures envisagées pour réduire de manière significative les nuisances sonores notamment au printemps et à l'été lorsque les fenêtres sont ouvertes.....13
- (3) La MRAe recommande d'étayer la justification des effets du projet sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain.....14