



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

**Avis délibéré sur
la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet
d'aménagement de la ZAC Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses
(94)**

N° AAPJIF-2022-004
en date du 07/07/2022

1 Sommaire

1 Sommaire.....	2
2 Préambule.....	3
3 Avis.....	5
3.1 Présentation du projet et du contexte de la saisine.....	5
3.1.1 Contexte et présentation du projet.....	5
3.1.2 Présentation du contexte de la saisine.....	5
3.2 Avis de la MRAe sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact.....	7
3.2.1 Évaluation environnementale du projet d'aménagement.....	7
3.2.2 Évaluation environnementale dans le périmètre du lot 5.....	7
3.2.3 Conclusion sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact.....	9
3.3 Suites à l'avis de la MRAe.....	9

2 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 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.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par Eiffage Immobilier IDF pour rendre un avis sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet d'aménagement de la ZAC Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses (94) datée du 4 juin 2020. Le dossier de saisine comporte une note de saisine à laquelle sont annexées plusieurs études techniques.

Cette saisine étant conforme au [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 9 juin 2022. Conformément au [II de l'article R. 122-8 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai d'un mois à compter de cette date.

La MRAe s'est réunie le 7 juin 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet d'aménagement de la ZAC Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses (94).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe Schmit, coordonnateur, 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.

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).

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.

3 Avis

3.1 Présentation du projet et du contexte de la saisine

3.1.1 Contexte et présentation du projet

Le projet, porté par l'établissement public territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre, vise à créer un nouveau quartier dans une emprise de 3,2 ha à L'Hay-les-Roses. Il accueillera des logements, des commerces, des services de proximité, un groupe scolaire, une résidence senior et un équipement sportif, en lieu et place de friches industrielles et d'immeubles d'habitation et de bureaux vieillissants démolis dans le cadre du projet.

Le projet se situe à l'extrême est de la ville, sur un plateau en rive droite de la vallée de la Bièvre, en limite de la RD7, dans un environnement urbain mixte et dense, constitué de logements et d'activités. Il est encadré par la rue Paul Hochart, l'avenue de Stalingrad (RD7), la rue Gustave Charpentier et la coulée verte départementale. Il est actuellement occupé par une friche et une casse automobile non officielle, deux bâtiments de bureaux et un centre d'hébergement.



Le projet prévoit le programme prévisionnel suivant :

- 54 330 m² soit 960 logements, dont 50 logements sociaux, un foyer de 175 chambres et une résidence sénior de 120 logements répartis en plusieurs immeubles de hauteurs variables (de R+4 à R+15);
- 1 500 m² d'activités commerciales en pied d'immeubles ;
- 3 650 m² à usage d'un groupe scolaire ;
- un dojo de 1 060 m² destiné aux arts martiaux ;
- 800 places de parking privé et 100 places de parking public.

Cette programmation est organisée en huit lots présentés en figure 1. La réalisation du projet est programmée sur 72 mois en huit phases, entre 2019 et 2024.

Figure 1: Organisation du projet d'aménagement (source : note d'analyse page 6)

3.1.2 Présentation du contexte de la saisine

Le projet, soumis à évaluation environnementale, a fait l'objet d'une étude d'impact et de deux avis de l'Autorité environnementale dans le cadre des procédures de création et de réalisation de la ZAC, alors que l'ensemble des programmations architecturales n'était pas arrêté (cf. Figure 2). C'est la raison pour laquelle le maître d'ouvrage du lot 5 (dont la localisation au sein de la ZAC est rappelée en Figure 1) a saisi la MRAe sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact dans le cadre du permis de construire qui sera nécessaire pour le projet, compte tenu des informations supplémentaires disponibles.



Figure 2: Plan paysager du projet initial (source page 220 Ei du 04/06/20)

Le lot 5 prévoit la création de trois bâtiments présentés en figures 3 et 4, deux en R+8 et un en R+16, totalisant 12 400 m² de surface de plancher décomposés en :

- 170 logements collectifs pour 11 427 m² ;
- 975 m² de commerces en rez-de-chaussée des immeubles.

Les surfaces prévues sont de l'ordre de grandeur de celles présentées dans le dossier de réalisation de la ZAC (12 594 m² pour le lot 5). En revanche, la hauteur des bâtiments a été modifiée et la tour initialement prévue en R+15 a été réhaussée à R+16.

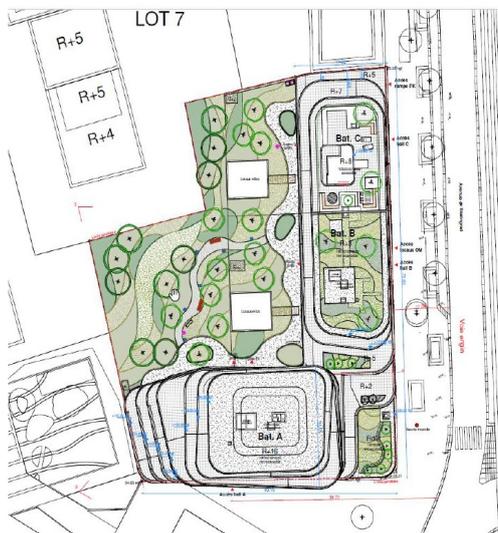


Figure 3: Plan masse du lot 5



Figure 4: Insertion paysagère du lot 5 (source : note de saisine page 10)

Compte tenu de ces précisions et en application des dispositions des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement, Eiffage immobilier IDF, maître d'ouvrage, a interrogé la MRAe d'Île-de-France sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC (par courrier réceptionné le 9 juin 2022).

À l'appui de sa demande, Eiffage Immobilier IDF a joint, un dossier comportant :

- une étude des niveaux sonores et vibratoires induits pas la ligne 7 du tramway circulant en bordure du projet ;
- une note acoustique relative à l'isolement acoustique des bâtiments du lot 5 compte-tenu de la présence de la RD7 en bordure ;
- une étude géotechnique à l'échelle du lot 5 concernant les contraintes liées à l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles et au risque fort de remontée de nappes ;
- un diagnostic de pollution des sous-sols à l'échelle du lot 5 ;

- une étude de simulation thermique en lien avec le risque de création d'îlots de chaleur urbain liés à l'imperméabilisation du site ;
- l'addendum à la mise à jour de l'évaluation environnementale en date du 02/09/2020 (mémoire en réponse à l'avis du 30 juillet 2020, cf paragraphe 2.1).

3.2 Avis de la MRAe sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact

3.2.1 Évaluation environnementale du projet d'aménagement

L'évaluation environnementale est un processus continu, progressif et itératif, qui a notamment pour vocation d'éclairer le maître d'ouvrage, le public et les autorités compétentes sur les incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé, ceci à chaque étape d'évolution du projet.

La MRAe, dans son avis du 4 avril 2019 sur le projet d'aménagement, émis dans le cadre de la demande de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC), a identifié les principaux enjeux de ce projet pour la MRAe (la pollution des sols et de la nappe, l'accessibilité, les déplacements, la qualité de l'air, le bruit, les eaux pluviales, les ondes électromagnétiques, les îlots de chaleur, le paysage et la biodiversité). Elle a recommandé des approfondissements importants sur l'analyse des impacts (concernant notamment la compatibilité de la qualité des sols avec les usages projetés, les solutions de dépollutions, la gestion des eaux pluviales, le développement de la démarche éviter, réduire, compenser pour la biodiversité, la prise en compte de l'environnement sonore bruyant, la prise en compte de la présence de lignes hautes tensions enterrées). Cet avis soulignait notamment la nécessité de préciser la localisation du groupe scolaire, conformément à la réglementation en vigueur visant à privilégier des secteurs non pollués pour l'implantation d'établissements accueillant du public sensible.

L'avis de la MRAe du 30 juillet 2020 sur le même projet a été émis dans le cadre de la demande de réalisation de la ZAC. Le projet ayant évolué entre l'étape de création de la ZAC et celle de la réalisation, notamment par l'ajout d'une résidence senior de 120 logements et par la modification de la programmation architecturale (augmentation du nombre d'étages des immeubles jusqu'à R+15 contre R+7 dans le projet initial), une actualisation de l'étude d'impact avait été réalisée. L'évolution de la programmation architecturale, avec l'introduction de deux tours de 14 et 15 étages, visait à dé-densifier les autres bâtiments et à aérer les espaces entre bâtiments. Concernant l'actualisation de l'étude d'impact, La MRAe relevait que des précisions avaient été apportées en réponse à ses recommandations, notamment au regard de la pollution des sols, de la localisation du groupe scolaire et de la biodiversité. Mais elle maintenait ses recommandations relatives aux impacts de l'environnement sonore, à l'impact sanitaire lié à la qualité des sols au niveau du groupe scolaire, à la gestion des eaux de pluie et aux îlots de chaleurs urbain. La MRAe introduisait une nouvelle recommandation relative à l'impact paysagé des modifications architecturales apportées au projet initial : « produire une analyse paysagère intégrant les nouvelles hauteurs des tours, justifier l'intégration paysagère du projet dans son environnement et présenter une projection de l'ombre portée des deux tours prévues tout au long de l'année et aux différents horaires de la période diurne ».

3.2.2 Évaluation environnementale dans le périmètre du lot 5

■ Impact sur le paysage

La MRAe constate que l'analyse paysagère recommandée en 2020 n'a pas été réalisée. Des visuels prévisionnels de bâtiments du lot 5 sont présentés dans la note de saisine adressée à la MRAe, l'un d'eux est repris en figure 4 du présent document. Mais ces visuels se limitent à un seul point de vue et ne permettent pas d'évaluer l'insertion des bâtiments au sein de la ZAC et des quartiers environnants. L'analyse des effets de la hauteur de la tour en R+16 sur les bâtiments avoisinants n'a pas été produite.

■ Pollution des sols

Un diagnostic de pollution des sols a été réalisé en mai 2022, au droit de la parcelle qui a accueilli par le passé un garage avec station service et des activités ayant exploité des cuves de fioul enterrées. Ce diagnostic a démontré la présence de teneurs notables en hydrocarbures dans les sols, des dégazages significatifs en hydrocarbures et benzènes dans le gaz des sols et une contamination des eaux souterraines en hydrocarbures en aval du terrain d'étude « *faisant suspecter la présence d'une source au droit du site ou à proximité immédiate* ». Le diagnostic mentionne que le site est « *compatible [ndlr : avec le projet] après apport de terre végétale saine au droit des futurs espaces verts* ». Une analyse relative aux risques sanitaires théorique est présentée et conclut que si la source en carburant présente au droit du site est traitée et que les espaces de pleine terre sont recouverts de 30 cm de terre saine, les risques sanitaires pour les usagers du projet liés à l'ingestion ou l'inhalation de polluants sont inexistantes. Cette analyse vient compléter l'EQRS² initiale du lot 5 qui portait uniquement sur les risques liés à l'inhalation de polluants, que la MRAe avait recommandé d'enrichir pour considérer les risques liés à l'ingestion. La MRAe relève que le dossier fourni précise des mesures de gestion et que le maître d'ouvrage reprend à son compte les préconisations du bureau d'étude et prévoit une analyse de fond de fouille.

■ Impact sonore

Deux études spécifiques au lot 5 ont été produites par le maître d'ouvrage. La première concerne l'impact sonore et vibratoire du tramway 7, et la seconde l'isolation acoustique (intérieure et extérieure) des logements des trois bâtiments. La MRAe relève qu'il est précisé dans le mémoire en réponse à l'avis du 30 juillet 2020 que « *la majorité des logements situés le long de la RD7 seront multi-orientés afin de s'éloigner de la source de nuisance sonore que peut constituer la RD7. Il est ainsi possible de proposer la localisation des chambres et pièces de vie côté cœur d'îlot et des pièces aux usages moins sensibles au bruit côté RD7* ».

Les éléments transmis par le pétitionnaire dans le cadre de la présente demande ne précisent aucunement si ces principes ont été appliqués à l'échelle du lot 5, alors même que des façades sont situées à moins de 10 m de la RD7, route générant des niveaux sonores supérieurs à 70 décibels³ L_{den} et 65 dB L_{night} en bordure du lot 5. La MRAe relève que l'organisation mondiale de la santé (OMS) recommande de limiter le bruit routier à 53 dB L_{den} et 45 dB L_{night}, niveaux bien inférieurs à ceux auxquels le projet expose ses habitants. En conséquence, la seule mesure de réduction des nuisances sonores indiquée dans l'étude d'impact et le dossier joint à la présente saisine concernant l'isolation acoustique des façades, elle ne permet pas - si les pièces sensibles sont orientées côtés rues - de garantir un environnement sonore sain aux habitants lorsque les fenêtres sont ouvertes.

■ Impact climatique

La MRAe relève que l'étude d'impact du projet de ZAC ne présentait pas d'élément relatif au bilan carbone du projet et que l'analyse relative au potentiel du site en énergies renouvelables ne concluait pas sur une stratégie d'alimentation en énergie à l'échelle du projet d'aménagement. Au stade de la réalisation du lot 5, le bilan carbone de la construction et le mode d'alimentation en énergie des bâtiments n'ont pas été précisés.

Une simulation thermique dynamique a été réalisée à l'échelle du lot 5. Elle vise à simuler le comportement thermique des logements et à identifier les zones thermiquement sensibles en été et présente des propositions techniques, reprises à son compte par le maître d'ouvrage, pour améliorer le confort thermique des logements. Pour la MRAe, cette démarche, bien qu'intéressante, ne répond pas pleinement à sa recommandation de « *quantifier les facteurs favorisant les îlots de chaleurs avant et après projet afin d'évaluer les effets du projet sur ce phénomène* ».

2 Évaluation quantitative des risques sanitaires. Elle constitue une méthode permettant d'estimer les risques pour la santé auxquels une population exposée à une pollution particulière d'origine industrielle ou naturelle est soumise.

3 D'après les cartes stratégiques de bruit approuvées en application de la troisième échéance de la directive européenne 2002/49/CE (présentées sur <https://carto.bruitparif.fr/>)

3.2.3 Conclusion sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact

Les évolutions apportées au projet reposent sur des modifications architecturales, n'induisant pas d'impact supplémentaire à ceux présentés dans l'étude d'impact actualisée précédente.

La MRAe souligne la qualité des informations complémentaires transmises par le maître d'ouvrage. Elle les estime toutefois insuffisantes s'agissant des incidences en matière de paysage, de bruit et de climat, dès lors que ses recommandations précédentes n'ont pas été mises en œuvre. Elle constate sur le volet paysage, que l'impact du bâtiment R+16 sur son environnement n'a été ni qualifié ni quantifié. Concernant l'impact sonore, elle relève que des incidences notables sur la santé humaine persistent à l'échelle du lot, dès lors que les mesures proposées ne permettent pas aux usagers de vivre dans un environnement sonore sain fenêtres ouvertes.

Elle constate que le projet du lot 5 constitue la première opération de la ZAC, que les autres opérations prévues dans la ZAC ne sont pas réalisées et qu'une vision consolidée des enjeux de la ZAC est nécessaire.

Dans ces conditions, pour la MRAe, une actualisation de l'étude d'impact de la ZAC Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses (94) est nécessaire.

Cette actualisation doit porter sur l'ensemble du périmètre de la ZAC et permettre de démontrer que les impacts sanitaires et environnementaux sont maîtrisés. Il est notamment attendu un approfondissement des mesures d'évitement et de réduction des impacts sonores, et une analyse de l'impact du projet sur le climat, notamment par la présentation d'un bilan carbone et d'une stratégie de maîtrise des impacts associés.

Par ailleurs, pour la MRAe, sans préjudice de la responsabilité du maître d'ouvrage, l'étude d'impact actualisée doit :

- répondre à l'ensemble des recommandations précédemment émises dans ses différents avis, et le cas échéant intégrer tous les éléments pertinents produits en complément des études d'impacts (mémoire en réponse, études complémentaires, etc.) ;
- présenter une version actualisée de la programmation de la ZAC, identifiant les projets autorisés, ceux en cours de réalisation et ceux restant à réaliser ;
- démontrer l'efficacité des mesures annoncées pour éviter, réduire ou compenser les incidences, ou justifier de l'intérêt des projets.

3.3 Suites à l'avis de la MRAe

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

Délibéré en séance le 7 juillet 2022

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES, Brian PADILLA,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*,**