



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de la zone d'aménagement concerté (Zac)
Victor Hugo à Bagneux (92)**

N°MRAe APJIF-2024-004
du 10/01/2024

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de zone d'aménagement concerté (Zac) Victor Hugo, située à Bagneux (92), portée par la Sadev 94, et son étude d'impact actualisée, datée de janvier 2023. Il est émis dans le cadre d'une modification du dossier de réalisation de la Zac.

Créée en 2011, la Zac Écoquartier Victor Hugo s'implante sur un périmètre de 19,5 ha.

L'aménagement de ce secteur vise à accompagner l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express et celle du prolongement de la ligne 4 du métro. Le programme global de la Zac prévoit d'accueillir 2 200 nouveaux logements ainsi que des activités de bureaux, de commerces et des équipements publics. La programmation de la Zac a évolué au cours des années. Depuis sa création, 131 930 m² de surface de plancher du programme de construction de la Zac (soit environ 45 % du programme) ont été réalisés, et 90 055 m² de surface de plancher sont en chantier (soit environ 30 %). La réalisation du reste de la Zac, soit 78 785 m² de surface de plancher (ou 25 % du programme), concernant notamment les lots C1, G3, L1 et G1, est prévue entre 2025 et 2027.

La Zac a déjà fait l'objet de plusieurs avis de l'Autorité environnementale dont le dernier a été émis en 2021.

Le présent avis est sollicité sur des compléments apportés à l'étude d'impact de 2015, notamment pour intégrer les évolutions programmatiques intervenues depuis 2015 à l'échelle de la Zac et notamment du secteur 6 (lots G1, G2, G3 et L1), les réponses aux remarques de l'Autorité environnementale dans son avis délibéré du 7 octobre 2021 sur l'étude d'impact de l'îlot G3 réalisée en 2021 dans le cadre du permis de construire¹ ainsi que les études techniques complémentaires (circulation, air et santé, bruit, émissions de gaz à effet de serre).

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

- l'insertion paysagère,
- le cadre de vie (exposition au vent, ensoleillement, îlots de chaleur),
- les consommations énergétiques et le bilan carbone,
- les déplacements,
- les effets cumulés avec les projets avoisinants.

L'Autorité environnementale constate que l'étude d'impact a été actualisée avec la mise à jour des différentes études thématiques mais que celles-ci ne permettent de répondre que partiellement aux recommandations qu'elle avait formulées. L'Autorité environnementale considère ainsi que la plupart d'entre elles doivent être maintenues.

Plus globalement, elle relève que les différentes évolutions programmatiques de la Zac depuis sa création ont conduit à une forte augmentation (de l'ordre du triplement) des surfaces de plancher (SDP) : celles prévues pour le logement étaient de 75 000 m² à la création de la Zac en 2011, de 102 320 m² en 2015 et actuellement de 144 897 m². De même, la SDP totale était de 235 700 m² en 2011, 270 446 m² en 2015 et aujourd'hui de 295 000 m². Cette évolution constitue une modification substantielle du projet qui appelle une refonte de l'étude d'impact.

¹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-ile-de-france-a783.html>

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
2. Historique du dossier et précédents avis de l'autorité environnementale.....	7
3. Avis de l'autorité environnementale.....	8
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	8

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'environnement² 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 l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris pour rendre un avis sur le projet de zone d'aménagement concerté (Zac) Victor Hugo, présenté par la Sadev94³, situé à Bagneux (92) et sur son étude d'impact actualisée datée de janvier 2023.

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 30 novembre 2023. 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 pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 1^{er} décembre 2023. Sa réponse du 21 décembre 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 10 janvier 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de zone d'aménagement concerté (Zac) Victor Hugo à Bagneux (92).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Éric ALONZO, 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.

² 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).

³ Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne (société d'économie mixte).

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

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

Avis détaillé

1. Présentation du projet

Créée en 2011⁴, la zone d'aménagement concerté (Zac) Écoquartier Victor Hugo dans la commune de Bagneux, 43 700 habitants (Insee 2021), dans les Hauts-de-Seine, s'implante sur un périmètre de 19,5 hectares, soit environ 5 % du territoire de la commune. L'aménagement de ce secteur vise à accompagner l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express et celle du prolongement de la ligne 4 du métro. Le programme global de la Zac prévoit d'accueillir 2 200 nouveaux logements (soit 5 200 nouveaux habitants) ainsi que des activités de bureaux, de commerces et des équipements publics. Le territoire de la commune est constitué à 85 % d'espace urbain construit, principalement du tissu urbain discontinu et des infrastructures de transports. Les espaces verts urbains recouvrent environ 15 %.

Depuis sa création, 131 930 m² de surface de plancher⁵ (soit environ 45 % du programme) ont été réalisés, et 90 055 m² de surface de plancher sont en chantier (dont le lot G2, soit environ 30%). La réalisation du reste de la Zac, soit 78 785 m² de surface de plancher (25 % du programme), concernant notamment les lots C1⁶, G3, L1 et G1, est prévue entre 2025 et 2027. La programmation de la Zac a cependant évolué au cours des années avec augmentation de plus de 25 % de la surface de plancher initialement prévue de 235 700 m².



Illustration 1 : État d'avancement de la Zac Victor Hugo, source : compléments à l'étude d'impact, p. 10

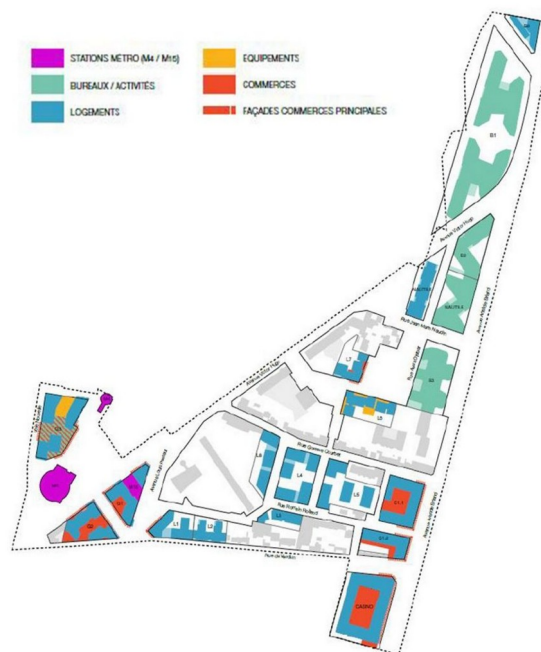


Illustration 2 : Programmation de la Zac Victor Hugo, source : compléments à l'étude d'impact, p. 12

⁴ Nouvelle création, faisant suite à l'annulation par la Cour administrative d'appel de Versailles de la délibération initiale du conseil municipal approuvant le dossier de création de la Zac en 2007, en raison de l'insuffisance de l'étude d'impact.

⁵ La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs, etc.) ni ceux de stationnement.

⁶ Le lot C1 a fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale par le préfet de région le 14 janvier 2020 (n° DRIEE-SDDTE-2020-018)

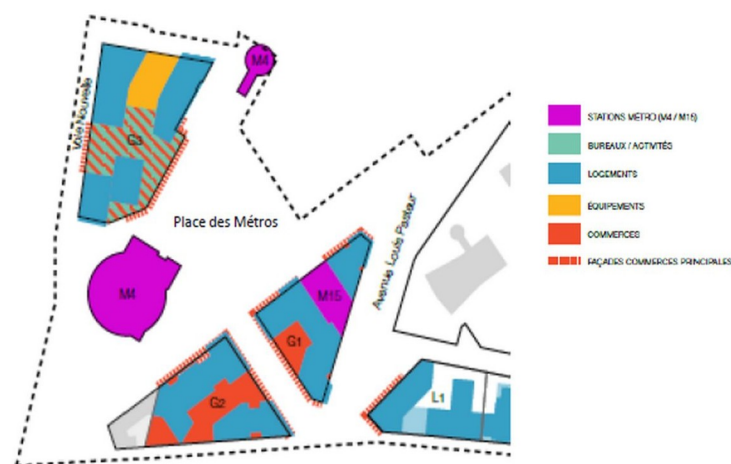


Illustration 3 : Zoom sur le secteur 6 – Place des Métros, source : compléments à l'étude d'impact, p. 13

La programmation finalement arrêtée est ainsi de 295 770 m² de surface de plancher (SDP) au total comprenant : 144 897 m² de SDP de logements, 131 638 m² de SDP de bureaux, 13 216 m² de SDP de commerces, et 6 019 m² de SDP d'équipements publics.

2. Historique du dossier et précédents avis de l'autorité environnementale

Pour rappel, ce projet a fait l'objet d'un avis du préfet de région (alors autorité environnementale) le 23 février 2016 qui pointait que « certaines thématiques telles que le paysage, le trafic routier, les nuisances sonores et la pollution de l'air pourraient être davantage approfondies ». L'Autorité environnementale (MRAe) a rendu ensuite un avis du 14 décembre 2018⁷, sur le projet de construction de l'îlot G2 à la suite d'une décision du 28 juin 2018 du préfet de région (n° DRIEE-SDDTE-2018-133) le soumettant à évaluation environnementale, ainsi qu'un avis du 7 octobre 2021⁸ sur le projet de construction de l'îlot G3 suite à une décision de soumission à évaluation environnementale du 20 août 2019 (n° DRIEE-SDDTE-2019-183).

L'avis de 2018 sur l'îlot G2 constatait que « l'étude s'est souvent contentée de reprendre les éléments figurant dans les études spécifiques sans apporter d'analyses complémentaires, par exemple pour expliquer les enjeux découlant des résultats obtenus ainsi que les limites des études menées » et demandait des approfondissements sur les enjeux de gestion des sols pollués, d'exposition au bruit et de gestion des eaux. L'avis de l'Autorité environnementale sur l'îlot G3 considérait que l'étude d'impact était de bonne qualité notamment à l'échelle de l'îlot G3 mais que « certaines thématiques (paysage et déplacements notamment), mériteraient cependant d'être approfondies à l'échelle de la Zac afin de les apprécier de manière satisfaisante ».

La présente saisine intervient sur la base d'une mise à jour, datée du 30 janvier 2023, de l'étude d'impact, qui prend la forme d'un document séparé intitulé « Compléments à l'étude d'impact ». Ce document intègre notamment les réponses aux observations émises par l'Autorité environnementale en octobre 2021 et détaille l'historique du projet, ses évolutions, l'état d'avancement de la Zac ainsi que les études thématiques mises à jour (annexées au dossier notamment). Le dossier comprend également en annexe l'étude d'impact de 2015.

⁷ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projet-de-la-mrae-ile-de-france-en-a524.html>

⁸ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-ile-de-france-a783.html>

L'Autorité environnementale constate que l'étude d'impact a été actualisée avec la mise à jour des différentes études thématiques mais que celles-ci ne permettent de répondre que partiellement aux recommandations qu'elle avait formulées. L'Autorité environnementale considère ainsi que la plupart d'entre elles doivent être maintenues.

3. Avis de l'autorité environnementale

Le dossier décrit les différentes étapes de mise en place de la Zac, ses évolutions programmatiques et son état d'avancement actuel (p. 7-10⁹). Il en résulte une forte augmentation des surfaces de plancher (SDP) : celles prévues pour le logement étaient de 75 000 m² à la création de la Zac en 2011, de 102 320 m² en 2015 et actuellement de 144 897 m². De même, la SDP totale était de 235 700 m² en 2011, 270 446 m² en 2015 et aujourd'hui de 295 000 m². Cette évolution constitue une modification substantielle du projet qui appelle une refonte de l'étude d'impact.

(1) La MRAe recommande de présenter une nouvelle d'étude d'impact de la Zac dans sa programmation actuelle.

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

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

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

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

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

Délibéré en séance le 10 janvier 2024

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.**

⁹ Les références aux pages renvoient au document « Complément à l'étude d'impact » du 30 janvier 2023.