



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de construction d'un ensemble immobilier
mixte à L'Haÿ-les-Roses (94)**

N° APJIF-2023-053
du 10/10/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte à L'Haÿ-les-Roses, porté par la société civile de construction vente (SCCV) l'Haÿ-les-Roses, ainsi que son étude d'impact, datée de juillet 2023. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Le projet consiste, après démolition des bâtiments existants, en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte totalisant une surface de plancher de 13 704 m², au sein de sept bâtiments en R+4+attique accueillant 171 logements (10 950 m²), des bureaux (1 110 m²), des commerces (1 200 m² dont une brasserie, un laboratoire et un magasin), une crèche (440 m²) et une maison de santé. Des stationnements vélos (357,70 m², dont 106 m² en rez-de-chaussée) et automobiles (283 places sur deux niveaux de sous-sols), ainsi que des aménagements paysagers sont également prévus.

Le projet a été soumis à évaluation environnementale par la décision n°DRIEAT-SCDD-20223-061 du 28 mars 2023 du préfet de région .

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

- la pollution des sols ;
- les pollutions sonores et atmosphériques ;
- les impacts cumulés des projets dans cette zone.

Les principales recommandations de la MRAe sont de :

- caractériser l'efficacité des mesures d'évitement-réduction-compensation prévues,
- produire un bilan carbone de l'ensemble des opérations de démolition-reconstruction prévues,
- compléter les analyses effectuées pour la pollution des sols, par des analyses effectuées sur le lieu d'implantation de la crèche, et en matière de pollution des eaux souterraines,
- compléter l'analyse des impacts vibratoires de la ligne 14 sur le projet.

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 est en page 5. 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.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	7
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	7
2. L'évaluation environnementale.....	7
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	7
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	7
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	8
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	9
3.1. Pollution des sols.....	9
3.2. Pollutions sonores et atmosphériques.....	10
3.3. Effets cumulés.....	12
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	13
ANNEXE.....	14
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	15

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 la mairie de L'Haÿ-les-Roses pour rendre un avis sur le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte à L'Haÿ-les-Roses, porté par SCCV L'HAY LES ROSES, situé à L'Haÿ-les-Roses (94) et sur son étude d'impact datée de juillet 2023.

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) 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-20223-061 du 28 mars 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 l'Autorité environnementale le 10 août 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 24 août 2023. Sa réponse du 15 septembre 2023 est prise en compte dans le présent avis.

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 4 octobre 2023, à Sabine SAINT-GERMAIN, la compétence à statuer sur le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte à L'Haÿ-les-Roses (94).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Sylvie BANOUN, 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).

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

Basias	Base de données des anciens sites industriels et activités de services
CSB	Cartes stratégiques de bruit
EQRS	Évaluation quantitative des risques sanitaires
GES	Gaz à effet de serre
GPE	Grand Paris Express
Ineris	Institut national de l'environnement industriel et des risques
PADD	Plan d'aménagement et de développement durable
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PLU	Plan local d'urbanisme
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
RNT	Résumé non technique
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet se situe au sein de l'îlot formé par les rues Bicêtre (n°92 à 96), Lallier (n°2 à 24), Paul Hochart (n°19 à 23) et Michel Tognini, sur une emprise d'environ 6 000 m² à L'Haÿ-les-Roses (94). Le site est actuellement occupé par plusieurs bâtiments (cf. Illustration 1). Le projet prévoit la démolition complète de l'existant (bâtiments, clôtures, espaces de stationnement et de circulation cf. Illustration 2) et l'abattage de 48 arbres.



Illustration 1: Localisation du projet au sein de la commune de L'Haÿ-les-Roses (EI)



Illustration 2: En rouge : démolitions rendues nécessaires par la réalisation du projet (EI p.88)

Le projet vise à créer un ensemble immobilier mixte (cf. Illustration 3) totalisant une surface de plancher de 13 704 m², avec la construction de sept bâtiments en R+4+attique accueillant :

- 171 logements (10 950 m²) ;
- des bureaux (1 110 m²) ;
- des commerces (1 200 m² dont une brasserie, un laboratoire et un magasin) ;
- une crèche (440 m²) ;
- une maison de santé.



Illustration 3: Plan masse de l'ensemble immobilier prévu (EI p. 19)

Des stationnements vélos (357,70 m², dont 106 m² en rez-de-chaussée) et automobiles (283 places sur deux niveaux de sous-sols) sont prévus. Des aménagements paysagers (arborés, arbustifs, herbacés) et des espaces verts de plein terre et sur dalle seront réalisés.

Des visuels des futurs bâtiments depuis différentes perspectives sont présentés dans l'étude d'impact (p. 19 et 228).

Le projet vise à participer au potentiel de densification de la zone, en y accueillant environ 412 habitants supplémentaires (p. 81 étude d'impact) : le site se situe en effet à proximité du futur arrêt « L'Haÿ-les-Roses » de la ligne 14 du Grand Paris Express.

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 ;
- les pollutions sonores et atmosphériques ;
- les impacts cumulés des projets dans cette zone.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact est relativement concise et aborde l'ensemble des thématiques environnementales prévues par le code de l'environnement. Des études techniques spécifiques (géotechnique, hydrogéologique, diagnostic écologique, acoustique, pollution des sols, étude air et santé...) complètent le document. Le résumé non technique est globalement clair et synthétise l'ensemble des enjeux environnementaux liés au projet. Il permet à un public non averti de comprendre la nature du projet et d'en apprécier les impacts.

Les enjeux sont caractérisés et des mesures d'évitement et de réduction des impacts sont présentées, sans toutefois que leur efficacité ne soit démontrée par la modélisation de leurs effets et que la caractérisation des incidences résiduelles ne soit étayée.

L'Autorité environnementale estime que les niveaux d'enjeux et les impacts résiduels du projet sont généralement sous-évalués par le porteur de projet.

(1) L'Autorité environnementale recommande de caractériser par une modélisation de leurs effets l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction des impacts prévues.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'articulation du projet avec les documents de planification est présentée (p. 124 et suivantes) et l'étude précise notamment :

- s'agissant du schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), que le projet y est situé dans un « quartier à densifier à proximité d'une gare », compte-tenu de sa proximité avec la future gare de la ligne 14 du métro ;
- s'agissant du plan Climat Air Énergie territorial (PCAET) de Grand-Orly Seine Bièvre, que grâce à la démolition des bâtiments existants, le projet participe à l'atteinte de ses objectifs, en construisant des bâtiments

moins émissifs en gaz à effet de serre (GES) ; l'Autorité environnementale relève cependant qu'aucun bilan carbone total du projet, intégrant notamment de la phase de démolition et de reconstruction, particulièrement émissive en GES, ne vient corroborer cette affirmation ;

- concernant le plan local d'urbanisme (PLU) de L'Haÿ-les-Roses, l'étude d'impact détaille le plan d'aménagement et de développement durable (PADD). Elle souligne que le projet, grâce à la création de bureaux et commerces, participe à la création du pôle économique souhaité autour de la gare et au renforcement de l'attractivité autour des grands axes. Le site du projet interfère avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « la future gare du GPE [Grand Paris Express] », la commune souhaitant réaménager le quartier notamment dans cette perspective. L'Autorité environnementale relève que, compte tenu de la coïncidence de l'OAP, du projet de création d'un pôle économique autour de la gare et de la volonté de renforcer l'attractivité autour des grands axes, ses incidences environnementales auraient dû être appréciées à l'échelle d'un projet d'ensemble d'aménagement du quartier de la gare, et non de manière partielle en se limitant aux projets concernés par un même permis de construire.

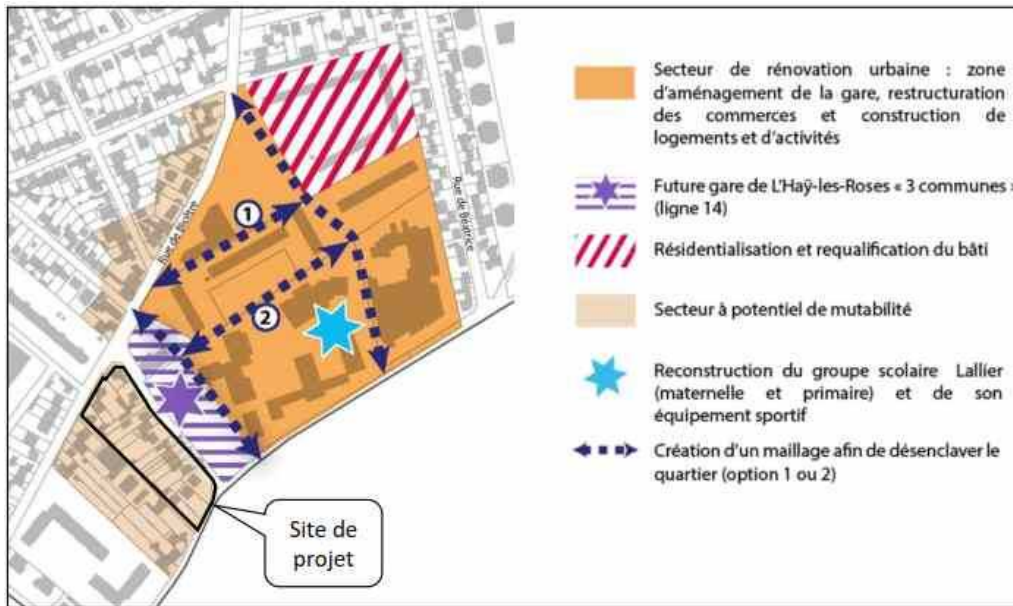


Illustration 4: Localisation du site dans la carte de l'OAP du secteur « future gare du GPE
Source EE p. 127

(2) L'Autorité environnementale recommande de produire un bilan carbone de l'ensemble de l'opération, incluant les phases de démolition et reconstruction permettant ainsi d'étayer l'affirmation selon laquelle le bilan est positif en matière d'émissions de gaz à effets de serre.

(3) L'Autorité environnementale recommande à la commune de s'assurer de la cohérence des procédures environnementales à l'échelle de l'ensemble du projet d'aménagement, de manière à ce qu'une approche environnementale cohérente des projets du quartier de la future gare du métro 14 soit retenue.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La partie 6 de l'étude d'impact « Description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées », constituée d'une page, justifie brièvement les choix architecturaux réalisés au regard des impacts paysagers. Mais elle ne justifie pas le choix d'implantation d'un établissement sensible (crèche) et de logements sur des sols pollués et exposés au bruit. Elle ne présente pas d'alternative en matière de matériaux utilisés, d'implantations sur d'autres parcelles, d'organisation différente des bâtiments, de mobilisation d'énergies produites à partir de ressources renouvelables, etc.

L'Autorité environnementale considère que la justification du projet au regard de ses incidences sur l'environnement et la santé humaine est insuffisante et qu'il importe que le volet environnemental soit systématiquement pris en compte en phase d'élaboration du projet et non *a posteriori* dans le cadre d'une étude d'impact rendue obligatoire par une décision de l'Autorité environnementale.

(4) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix d'implantation d'un établissement sensible (crèche) et de logements sur des sols pollués et exposés à des nuisances sonores et à défaut de l'étayer par la présentation de solutions alternatives raisonnables d'implantation, de matériaux, d'énergies, etc.

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

3.1. Pollution des sols

Le site a accueilli par le passé des activités polluantes². Une étude historique, ainsi qu'un diagnostic *in situ*, ont été réalisés sur site, sans toutefois porter sur la parcelle qui abritait par le passé les activités polluantes, son accès étant difficile faute de maîtrise foncière. Des investigations complémentaires y sont prévues (p. 141). Deux parcelles, notamment celle où sera implantée la crèche, abritent d'anciennes cuves de fioul.

La campagne d'analyses a mis en évidence la présence d'anomalies en métaux lourds et des teneurs en polychlorobiphényles (PCB), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et hydrocarbures totaux (HCT) sur deux échantillons. La présence de Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes (BTEX) et de composés hydrogénés volatils (COV) a été identifiée dans l'ensemble des échantillons de gaz des sols.

L'Autorité environnementale considère que le diagnostic est insuffisant, dès lors qu'aucune analyse de la qualité des eaux souterraines n'a été menée et que les mesures réalisées ne portent pas sur l'ensemble du site d'implantation du projet, notamment pas sur la parcelle de l'ancien ferrailleur.

Le projet prévoit l'évacuation de 19 030 m³ de terres dans des filières adaptées lors de la phase de démolition, ainsi que le recouvrement des zones de pleine terre par de la terre végétale ou remblais d'apport sains sur une épaisseur minimale de 30 cm à l'endroit des espaces paysagers ou par des enrobés bitumineux pour les voiries et les espaces de stationnement extérieurs avec un signallement indiquant la présence de sols pollués à la base des futurs espaces verts où des pollutions en métaux lourds ont été repérées.

Afin de garantir l'efficacité de cette mesure, une évaluation quantitative des risques sanitaires a été réalisée. Elle est présentée en partie 4.2.17 de l'étude d'impact (page 235). Elle a été réalisée au travers d'une approche de calculs de risques fondée sur des prélèvements à l'endroit du site. Les calculs ont été effectués sur les gaz de sol, considérés comme milieu intégrateur. Les concentrations identifiées et retenues sont celles représentant la valeur maximale sous les points de prélèvement et en fonction de la zone du projet ; elles sont ensuite extrapolées à l'ensemble des bâtiments. Cette étude conclut, en tenant compte des mesures de gestion déjà présentées (excavation des terres et recouvrement par des terres saines), qu'aucune mesure d'ordre sanitaire supplémentaire n'est nécessaire eu égard aux résultats de calcul de risques obtenus, tous inférieurs aux valeurs limites. L'étude conclut également que même si la parcelle la plus problématique n'a pu faire l'objet d'investigations faute d'être accessible, il ne s'agit pas de celle sur laquelle est prévue l'implantation de la crèche et le pôle médical. Aucun scénario ne prévoit toutefois une pollution résiduelle due à l'ancienne cave de fioul. Pour l'Autorité environnementale, les hypothèses retenues en termes de fréquence, durée et temps d'exposition, ne sont pas justifiées et aucune référence n'est donnée contrairement à ce qu'il est recommandé dans le guide d'évaluation de l'état des milieux et des risques sanitaires de l'Institut national de l'environnement.

2 Site Basias identifié sur la parcelle d'étude, de référence IDF9403702, est enregistré sous le nom de « Agelectro ». Historique des activités : démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...)

ment industriel et des risques (Ineris). En outre, il n'est pas prévu de vérifier l'absence d'hydrocarbures volatils sur la parcelle où la crèche sera implantée une fois la cuve de fioul démantelée.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse de pollution des sols par des mesures au droit de la parcelle abritant l'ancien site Basias,
- réaliser une campagne de mesure de la pollution des sols résiduelle au droit de la future crèche une fois la cuve de fioul retirée,
- compléter les analyses précédentes par une analyse de la qualité des eaux souterraines et mettre en œuvre, le cas échéant, des mesures de gestion des pollutions,
- mettre à jour l'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) pour respecter les recommandations du guide d'évaluation de l'état de milieux et des risques sanitaires de l'Ineris ;
- de surseoir à l'aménagement de la parcelle sur laquelle est prévue l'implantation de la crèche et de représenter un dossier complété une fois appréciés tous ses enjeux sanitaires.

3.2. Pollutions sonores et atmosphériques

■ Bruit et vibrations

Le projet est situé en zone urbaine, exposé au bruit routier : d'après les cartes stratégiques de bruit arrêtées pour cette zone (présentées p. 118 de l'étude d'impact et reprises ci-après en Illustrations 5 et 6), l'emprise est exposée à des niveaux pouvant atteindre 65 dB(A) Lden³ en moyenne sur 24h, avec des niveaux élevés en période diurne et 55 dB(A) Ln⁴ en moyenne la nuit.

Une étude acoustique a été réalisée en mai 2023, afin de qualifier l'ambiance sonore initiale de la zone d'étude. Les résultats de la campagne de mesure montrent des niveaux sonores LAeq⁵ compris entre 53 et 64 dB(A) de jour et entre 45 et 58 dB(A) la nuit (p. 119).



Illustration 6: Carte stratégique de bruit routier sur 24h (indicateur acoustique Lden) montrant que le site est exposé à des niveaux sonores pouvant atteindre 65dB (source Bruitparif).



Illustration 5: Carte stratégique de bruit routier en période nocturne montrant que le site est exposé à des niveaux sonores pouvant atteindre 55dB en période nocturne (indicateur acoustique Lnight).

- 3 Lden : level day-evening-night = niveau sonore jour-soirée-nuit correspondant au niveau sonore moyenné sur 24h pondéré en fonction de l'heure de la journée.
- 4 Ln : level night= niveau sonore moyen en période nocturne entre 22h et 06h.
- 5 LAeq : niveau équivalent pondéré A, correspondant au niveau sonore moyen sur une période déterminée

Le projet est donc de nature à augmenter la population soumise à des niveaux de bruit élevés, ayant un impact sur la santé, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) ayant fixé à 53 dB(A) Lden sur 24h et à 45 dB(A) Lnight la nuit, les niveaux sonores à partir desquels un impact néfaste sur la santé humaine est démontré.

Sur la base des projections de l'étude de trafic, des modélisations des niveaux sonores attendus après implantation du projet ont été réalisées. Il en ressort que les faibles augmentations de trafic ne sont pas de nature à augmenter significativement les niveaux sonores auxquels seront exposés les usagers (+ 1 dB(A) environ).

Afin de réduire les impacts du bruit routier sur la santé des usagers, le maître d'ouvrage présente (p. 234) les mesures qu'il s'engage à mettre en œuvre :

- isolation acoustique des façades entre 35 dB et 38 dB d'isolation (indicateur acoustique DnTA, tr⁶), celle-ci n'étant pas rendue obligatoire par la réglementation pour ce site, car les voies situées à proximité ne sont pas visées par le classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre,
- implantation en retrait des limites du domaine public, sans que le recul et le gain associé attendu soient explicités,
- double orientation, lorsque la configuration et la taille des logements le permet : pour cette mesure, le dossier ne précise pas le nombre de logements concernés, leur configuration pour s'assurer que les pièces de nuit seront les moins exposées aux nuisances, ni leur localisation vis-à-vis des voies bruyantes.

Pour l'Autorité environnementale, il convient de caractériser les gains attendus des mesures présentées, afin de démontrer qu'elles garantissent aux usagers des bâtiments de vivre dans un environnement sonore sain. Elle relève par ailleurs qu'aucun détail sur le niveau d'exposition de la crèche n'est présenté dans l'étude d'impact et considère que cet établissement sensible aurait dû faire l'objet de développements spécifiques.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- **caractériser les gains attendus du fait de la mise en œuvre des mesures de réduction des impacts du bruit routier,**
- **compléter l'étude par des éléments permettant de caractériser les niveaux sonores auxquels la crèche sera soumise, et définir le cas échéant des mesures de réduction spécifiques pour cet établissement sensible,**
- **prévoir, au titre du suivi après réalisation du projet, une campagne de mesures permettant de vérifier l'effectivité des mesures de réduction du bruit pour les logements et la crèche et mettre en œuvre si nécessaire des mesures correctives.**

S'agissant des vibrations induites par la future ligne de métro 14 qui jouxte le site d'implantation du projet, le pétitionnaire précise en page 43, qu'« *il est à la charge de la Société du Grand Paris de dimensionner correctement la sonorisation et les équipements techniques de la gare afin de respecter les niveaux d'émergences réglementaires* ». L'étude vibratoire réalisée⁷, conclut que « *le projet d'extension de la ligne 14 ne présente pas de risques vibratoires pour le projet objet de la présente étude* », mais les hypothèses utilisées pour réaliser cette étude sont reprises sans vérification préalable de l'étude d'impact fournie dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ligne 14 en partant du principe que l'utilisation de rames de métro à roulements pneumatiques devrait limiter les vibrations au passage des métros. En conséquence, aucune mesure de réduction des vibrations n'est prévue par le pétitionnaire. L'Autorité environnementale relève que le projet sera réalisé après la mise en service de la ligne 14, et estime qu'il sera nécessaire de vérifier le caractère négligeable des vibrations par une évaluation complémentaire après la mise en service.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- **compléter l'analyse des impacts vibratoires de la ligne 14 sur le projet par une mesure sur site une fois**

6 DnTA, tr : isolement acoustique standardisé pondéré pour un bruit de trafic (isolement de façade)

7 Sur la base des données figurant dans l'étude d'impact du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ligne 14 sud de la société du Grand Paris.

celle-ci mise en service,

- réaliser après construction des bâtiments des mesures au sein des logements pour s'assurer de l'absence de perception des vibrations induites par le métro et mettre en œuvre des mesures correctives le cas échéant.

■ Pollutions atmosphériques

Le site du projet présente une certaine sensibilité aux émissions atmosphériques induites par le trafic routier.

La qualité de l'air à l'échelle du département et de la commune est présentée (p. 172 et suivantes), complétée par une étude air et santé réalisée après une campagne de mesures réalisée du 5 mai au 23 mai 2023 pour mesurer les concentrations en dioxyde d'azote (NO₂) et en particules en suspension (PM₁₀ et PM_{2,5}). Des dépassements par rapport aux valeurs préconisées dans les lignes directrices de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour les PM_{2,5} sont constatés à deux des points de mesure ; les valeurs mesurées par le NO₂ sont comprises entre 19,9 et 51,7 µg/m³, concentrations supérieures à ces valeurs limites recommandées en moyenne annuelle⁸.

L'étude air et santé s'appuie sur des modélisations des concentrations de polluants atmosphériques fondées sur les projections de trafic routier. Il en ressort que les émissions polluantes en 2030 (situation cumulée avec les différents projets de la zone) régresseraient par rapport à la situation actuelle pour les principaux polluants, en raison du renouvellement attendu des flottes de véhicules compte tenu de l'évolution des motorisations, sauf pour le dioxyde de soufre, l'arsenic et le nickel dont les émissions augmentent significativement. Une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) conclut à l'absence de risque sanitaire du fait de la qualité de l'air pour la population. En conséquence, aucune mesure de réduction des incidences de la qualité de l'air n'a été définie, même pour l'établissement sensible que constitue la crèche et malgré le caractère aggravant d'une exposition aux polluants atmosphériques pour des jeunes enfants, attendu qu'il a été documenté qu'elle induisait des insuffisances respiratoires durables voire définitives.

L'Autorité environnementale considère l'absence de mesure de réduction de la pollution atmosphérique liée au projet comme insuffisante, le projet se traduisant par l'exposition de nouvelles populations à des niveaux de concentrations de pollutions atmosphériques supérieurs aux valeurs seuils définies par l'OMS et pour partie aux valeurs limites de la réglementation. L'Autorité environnementale rappelle que la juridiction administrative a récemment censuré un projet de crèche intervenant dans un contexte urbain avec des pollutions de l'air dépassant les niveaux retenus par l'OMS⁹.

(8) L'Autorité environnementale recommande de définir des mesures de réduction des incidences sanitaires de la pollution atmosphérique, particulièrement pour les logements et la crèche, et de mettre en place des mesures de suivi après livraison des bâtiments pour garantir leur efficacité.

3.3. Effets cumulés

La liste des projets prévus à proximité du site d'implantation est présentée dès la page 14 de l'étude d'impact. Les projections réalisées dans le cadre des études techniques tiennent compte d'un certain nombre de projets (p. 16 de l'étude d'impact), et notamment de la création de la station de la ligne 14 du Grand Paris express, de la réalisation des Zac Paul Hochart, Sorbiers Saussaies et Lallier Gare Trois Communes, et de deux projets immobiliers situés tout à côté .

Un chapitre de l'étude d'impact (p. 241 et suivantes) est dédié à l'évaluation des incidences cumulées avec les nombreux autres projets prévus. L'évaluation des incidences cumulées porte principalement sur les émissions

⁸ La seconde est même supérieure aux valeurs plafonds réglementaires.

⁹ Cf Cour administrative d'appel de Paris, affaire Mille arbres, 6 octobre 2022, 21PA04912 et 21PA04923, arrêt devenu définitif.

de gaz à effet de serre, les émissions de polluants atmosphériques, le bruit, le paysage et les déplacements, en lien donc principalement avec l'augmentation de trafic routier attendu dans cette zone.

L'Autorité environnementale considère que le niveau de prise en compte des projets annexes est satisfaisant, mais elle estime que l'analyse des incidences environnementales et sanitaires aurait dû être conduite à l'échelle de l'ensemble du quartier de la gare. Elle relève que les incidences évaluées ne conduisent à aucune mesure d'évitement, réduction ou compensation complémentaires à celles exposées précédemment.

L'Autorité environnementale considère que la phase chantier doit prendre en compte les effets cumulés : aucune information n'est fournie sur les plannings des chantiers des futurs projets, alors même que des travaux réalisés simultanément sont susceptibles de provoquer des effets cumulés d'émissions de polluants atmosphériques, de bruit, et d'induire des risques accrus de contamination des eaux, etc. alors que deux établissements sensibles sont situés à moins de 100 mètres (collège Jean Moulin et école Lallier A) du site d'implantation du projet. Aucune mesure lors de la phase chantier n'est prévue pour limiter ou réduire l'impact sanitaire sur ces deux établissements situés à proximité immédiate du site du projet.

(9) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par un exposé détaillé de la phase chantier, de préciser les mesures afin d'éviter et de réduire les incidences négatives de cette phase notamment sur les riverains et d'intégrer cette analyse et les mesures induites dans le résumé non technique.

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 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 10 octobre 2023

Le membre délégué



Sabine SAINT-GERMAIN

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de caractériser par une modélisation de leurs effets l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction des impacts prévues....7
- (2) L'Autorité environnementale recommande de produire un bilan carbone de l'ensemble de l'opération, incluant les phases de démolition et reconstruction permettant ainsi d'étayer l'affirmation selon laquelle le bilan est positif en matière d'émissions de gaz à effets de serre.....8
- (3) L'Autorité environnementale recommande à la commune de s'assurer de la cohérence des procédures environnementales à l'échelle de l'ensemble du projet d'aménagement, de manière à ce qu'une approche environnementale cohérente des projets du quartier de la future gare du métro 14 soit retenue.....8
- (4) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix d'implantation d'un établissement sensible (crèche) et de logements sur des sols pollués et exposés à des nuisances sonores et à défaut de l'étayer par la présentation de solutions alternatives raisonnables d'implantation, de matériaux, d'énergies, etc.....9
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de pollution des sols par des mesures au droit de la parcelle abritant l'ancien site Basias, - réaliser une campagne de mesure de la pollution des sols résiduelle au droit de la future crèche une fois la cuve de fioul retirée, - compléter les analyses précédentes par une analyse de la qualité des eaux souterraines et mettre en œuvre, le cas échéant, des mesures de gestion des pollutions, - mettre à jour l'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) pour respecter les recommandations du guide d'évaluation de l'état de milieux et des risques sanitaires de l'Ineris ; - de surseoir à l'aménagement de la parcelle sur laquelle est prévue l'implantation de la crèche et de représenter un dossier complété une fois appréciés tous ses enjeux sanitaires.....10
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser les gains attendus du fait de la mise en œuvre des mesures de réduction des impacts du bruit routier, - compléter l'étude par des éléments permettant de caractériser les niveaux sonores auxquels la crèche sera soumise, et définir le cas échéant des mesures de réduction spécifiques pour cet établissement sensible, - prévoir, au titre du suivi après réalisation du projet, une campagne de mesures permettant de vérifier l'effectivité des mesures de réduction du bruit pour les logements et la crèche et mettre en œuvre si nécessaire des mesures correctives.....11
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse des impacts vibratoires de la ligne 14 sur le projet par une mesure sur site une fois celle-ci mise en service, - réaliser après construction des bâtiments des mesures au sein des logements

pour s'assurer de l'absence de perception des vibrations induites par le métro et mettre en œuvre des mesures correctives le cas échéant.....11

(8) L'Autorité environnementale recommande de définir des mesures de réduction des incidences sanitaires de la pollution atmosphérique, particulièrement pour les logements et la crèche, et de mettre en place des mesures de suivi après livraison des bâtiments pour garantir leur efficacité.....12

(9) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par un exposé détaillé de la phase chantier, de préciser les mesures afin d'éviter et de réduire les incidences négatives de cette phase notamment sur les riverains et d'intégrer cette analyse et les mesures induites dans le résumé non technique.....13