

N°

Donné de voir le 4 juin

Zf



JUIN 2019

Avis de l'association L'Hay en Transition sur le dossier de modification de la ZAC Paul Hochart

Cette note s'appuie sur le dossier d'enquête publique du projet « Dossier de modification de la ZAC Paul Hochart », comprenant outre le rapport de présentation, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et la réponse en mémoire du porteur de projet, tout en soulevant les principaux risques potentiels (environnementaux et urbains) induits la réalisation de ce projet.

Il est nécessaire de préciser que ce projet, en limite de la ville de Villejuif, s'inscrit dans un programme de renouvellement urbain spécifique portée par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) au regard des dysfonctionnements urbains observés au sein et à proximité du site. Ce projet s'inscrit par ailleurs dans un objectif de labellisation du quartier répondant à la charte « écoquartier », nécessitant de prendre en compte, dès la conception du projet des mesures visant à éviter, réduire, et compenser les impacts négatifs du programme sur son environnement.

REMARQUES PRELIMINAIRES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

L'association L'Hay les Roses en transition regrette que l'aménagement du quartier se cantonne dans les limites communales, sans chercher de synergie avec les quartiers voisins de Villejuif, pourtant inclus dans le même périmètre ANRU.

La décision de ne s'inscrire que sur un périmètre strictement communal a, en effet, conduit, pour des raisons d'équilibre financier de la ZAC, à abandonner les espaces d'activités au profit de la construction plus rentable de logements ayant pour conséquence deux dysfonctionnements majeurs :

- D'une part le désintérêt pour les nouvelles potentialités offertes par le développement de Cancer Grand Parc au nord et de la cité de la gastronomie au sud. Si l'immobilier de bureaux ne semble effectivement pas adapté au secteur, la création d'une cité artisanale, d'espaces de coworking et de boutiques de gestion auraient parfaitement trouvé leur place et bénéficié à une population en recherche d'emploi
- D'autre part une sur-densification insoutenable écologiquement et socialement, comme il est explicité dans la suite de cette note

Dans un esprit d'harmonie et de meilleure fonctionnalité du quartier, la création d'une ZAC intercommunale aurait permis une meilleure mixité urbaine entre logements et activités et, à défaut, le choix d'un même aménageur par les villes concernées.

DE GRAVES MENACES ECOLOGIQUES

POLLUTIONS ET NUISANCES

Au regard des caractéristiques du site, l'autorité environnementale considère la pollution des sols comme un « enjeu majeur du projet », et ce en raison de la présence de deux anciens sites BASIAS¹ sur le périmètre du site, susceptibles d'être à l'origine d'importantes pollutions du sol.

En effet, bien que le porteur de projet considère que le risque sanitaire est modéré, la MRAE soulève, elle, un risque majeur lié à la réalisation du projet au regard de la création sur site :

- D'un groupe scolaire sur le périmètre du site, constituant un établissement particulièrement sensible ;
- De nouveaux espaces publics (espaces verts, square, jardin...) qui augmentera de manière considérable la fréquentation du site.



Fig 3 Localisation des sociétés potentiellement polluantes (Etude d'impact, fig 28, p. 95)

A ce titre, la MRAE recommande d'approfondir les études de pollutions des sols afin d'établir une cartographie lisible des secteurs impactés, et de clarifier les avantages et les inconvénients de la localisation choisie du groupe scolaire.

En réponse, le porteur de projet a fait réaliser, en février 2019, une étude complémentaire sur l'état chimique des sols qui démontre, sur la partie la plus au Sud du secteur, des concentrations de polluants qui « **ne sont pas compatibles avec les usages projetés (logement ou groupe scolaire) sans traitement de pollution ou à minima dispositions constructives** ».

Néanmoins, la localisation du groupe scolaire au Nord-Ouest du secteur a été retenue au regard de l'analyse avantages/inconvénients réalisée par le porteur du projet, comme la plus adaptée.



Figure 1 : Localisation des investigations menées par BURGEAP entre 2016 et 2019

¹ Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services

Par ailleurs, l'autorité environnementale souligne que le plan de gestion des pollutions aurait dû être élaboré et présenté dans l'étude d'impact. Elle note également l'absence de prise en compte de la pollution de la nappe souterraine et ses effets éventuels, avec notamment un risque fort de pollution des futurs bâtiments et habitations dû à la formation de pollutions gazeuses.

Le MRAE constate que le maître d'ouvrage **n'est pas actuellement en mesure de garantir la compatibilité du projet avec l'état du sol et de la nappe**. A ce titre, elle recommande la réalisation d'une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), tenant compte des pollutions du sol (couches profondes et nappe souterraine) et analysant les différentes voies d'exposition, en fonction des futurs usages du site.

En réponse, le porteur de projet indique que cette étude sera réalisée par l'aménageur retenu dès juillet 2019, qui présentera les solutions de dépollution à mettre en œuvre. Il indique également que le dossier de réalisation de la ZAC Paul Hochart présentera l'ensemble de ces éléments et les solutions retenues pour garantir la compatibilité du terrain à l'usage projeté. Toutefois, le coût de la dépollution n'est pas quantifié et fait peser un doute sur l'équilibre financier de la ZAC et le reste à charge pour la commune.

→ **Le risque potentiel est une faible prise en compte des enjeux de dépollution du site, impactant de manière considérable la qualité sanitaire du groupe scolaire, des nouvelles constructions de logements et du cadre de vie des espaces publics créés.**

Il s'agit d'un enjeu majeur de santé publique, notamment vis-à-vis des habitants et autres usagers du futur quartier, révélateur de la bonne prise en compte du danger que représentent les anciens sites pollués existants sur le site.

LIGNE TRES HAUTE TENSION

Le périmètre du secteur est caractérisé par le passage d'une ligne enterrée à très haute tension à l'Est du site, ce qui, selon l'autorité environnementale, n'est pas compatible avec le projet de création d'un groupe scolaire sur le secteur.

En effet, l'autorité environnementale rappelle qu'il est ainsi recommandé « de ne plus installer ou aménager des bâtiments sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants etc.) à moins de 100 mètres des lignes de transports d'électricité à très haute tension. ». Et ce pour limiter leur exposition à un champ magnétique de plus de $1 \mu T$ » (en comparaison, $0,4 \mu T$ est globalement compatible avec l'exposition permanente des occupants de bâtiments sensibles).

Le projet ne répondant à ce cadre selon l'autorité environnementale, elle recommande la mise en œuvre de mesures d'évitement en n'autorisant pas de nouveaux



Figure 6 : Implantation du groupe scolaire par rapport à la RD7

établissements sensibles à moins de 100 mètres des lignes, mêmes enterrées, de transports d'électricité à très haute tension.

En réponse, le porteur de projet précise que la ligne enterrée se situe le long de la RD7, soit à plus de 120 mètres de l'emplacement retenue pour le groupe scolaire, répondant de fait à la demande de la MRAE.

→ **Le risque potentiel est une exposition permanente des publics sensibles et habitants du site aux effets de la ligne très haute tension (problèmes de santé et maladies graves plus fréquents) soulevant des enjeux de santé publique mais également de qualité du cadre de vie.**

MILIEUX AQUATIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'autorité environnementale considère que la gestion des eaux pluviales dans le projet est un sujet « non négligeable ». En effet, l'étude d'impact a révélé la faible profondeur de la nappe phréatique présente sur le site, se localisant à environ 4 mètres de profondeur.

L'existence de la nappe soulève de véritables enjeux d'interférence avec les travaux de fondations des immeubles et du parking, sur un secteur potentiellement concerné par un risque de remontées de nappes.

Par ailleurs, la réalisation du projet entraînera une forte imperméabilisation des sols, soulevant des **risques de mauvaise gestion des eaux de ruissellement**, et par conséquent d'inondation, mais également des **difficultés d'alimentation en eau de la nappe souterraine** existante.

L'étude d'impact indique que pour minimiser les risques, des aménagements seront étudiés au stade de l'avant-projet. L'autorité environnementale regrette l'absence d'une étude hydraulique détaillée permettant de connaître les futurs ouvrages de régulations des eaux pluviales au sein du dossier.

Par ailleurs, elle recommande de déposer une demande administrative (régime déclaration pour une surface de projet interceptée > 1ha mais < 20 ha), au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0), ce qui n'est pas évoqué dans l'étude d'impact.

En réponse, le porteur de projet indique que « l'ensemble des préconisations en termes d'assainissement pluvial, ainsi que la description des ouvrages seront abordés plus précisément dans le Dossier Loi sur l'Eau ».

Par ailleurs, il précise que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a récemment missionné GINGER BURGEAP pour la réalisation d'une étude de préféabilité de la gestion des eaux pluviales dans l'emprise du projet (disponible au sein du dossier de consultation publique). L'objectif étant de définir des préconisations de gestion des eaux pluviales, au stade « préféabilité ».

→ Le risque potentiel est une imperméabilisation excessive des sols ainsi qu'une mauvaise gestion des eaux pluviales, entraînant de potentielles inondations en milieu urbain, ainsi qu'une baisse de l'alimentation directe de la nappe souterraine due à l'absence d'infiltration sur site.

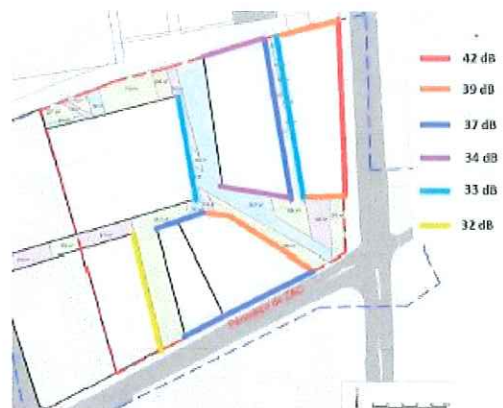
TRANSPORT ET NUISANCES

Le secteur de projet se situant en limite de la route départementale RD7, la MRAE souligne l'importance des nuisances sonores (65 à 70 dB(A)) issues de la proximité de l'axe routier. En effet, elle indique que « le site est entièrement compris au sein de la bande sonore de 250 m située de part et d'autre de la RN 7, classée en catégorie 2 du fait de son trafic routier et ferroviaire dense ».

Les effets permanents du bruit sur le projet, en particulier la qualité de vie des futurs usagers, **sont qualifiés de forts par l'étude d'impact.**

L'autorité environnementale demande donc au porteur de projet de justifier la localisation des immeubles d'habitations le long de cette départementale, et d'intégrer des mesures de réduction du bruit dans l'implantation des bâtiments au regard de la localisation des futurs établissements sensibles.

Le porteur de projet justifie ainsi la localisation des immeubles le long de la RD7 par une volonté de réaliser des logements traversant « multi-orientés » permettant de localiser les chambres ou pièces à vivre à l'opposé du bruit de la route départementale. Néanmoins, aucun élément de justification ne permet d'appréhender l'implantation des bâtiments par rapport aux objectifs de limitation du bruit depuis l'implantation du futur groupe scolaire.



→ Le risque potentiel est une augmentation des nuisances sonores, issue du renforcement du trafic routier au sein et à proximité du site, qui aura un impact fort sur la qualité du cadre de vie au sein d'un quartier à vocation principalement résidentielle et disposant d'une école, considérée comme établissement sensible.

Par ailleurs, le projet aura pour conséquence d'augmenter le trafic au sein du quartier d'habitation et de commerce. Il est à noter le caractère accidentogène de la rue Paul Hochard, dans l'état actuel du trafic. Pour apaiser le trafic attendu, le projet prévoit le développement d'itinéraires piétons et cyclables permettant un rabattement plus aisé vers les différents modes de transport en commun, sans détailler les itinéraires en question.

Sans matérialisation concrète de ces voies au sein de l'étude d'impact, l'autorité environnementale demande au porteur de projet d'intégrer un plan des pistes cyclables prévues dans le périmètre et leurs connexions extérieures, mais également d'évaluer le report modal vers les transports en commun.

En réponse, le porteur de projet indique que « La Ville de l'Hay-les-Roses est en cours de désignation d'un bureau d'études pour la réalisation d'un schéma directeur des pistes cyclables concernant le périmètre de la ZAC Paul Hochart et ses abords », étude qui devrait être finalisée pour novembre 2019. Par ailleurs, le porteur de projet indique que l'étude de circulation en annexe du dossier de consultation publique considère que le projet aura une évolution favorable sur la répartition modale au profit des modes alternatifs à l'usage de la voiture (transport en commun, marche à pied...). Et ce malgré une augmentation du trafic prévu dans la zone et susceptible de saturer le trafic.

→ **Le risque est une faible prise en considération des liaisons piétonnes et cyclables au sein du projet, aussi bien en matière d'offre (nombre, localisation, efficacité...) que de sécurisation routière (voies uniques ou partagées, sécurité piétonne...).**

La création d'un groupe scolaire et d'un parc résidentiel conséquent, ainsi que la proximité des futurs gares de métro soulèvent en effet de véritables enjeux de sécurité piétonne et d'efficacité des lignes de transport en commun sur le site.

BIODIVERSITE ET ESPACES VERTS

Bien qu'une étude faune flore ait été réalisée pour évaluer l'importance de la biodiversité existante sur le site, la MRAE soulève son caractère « partiel ». En effet, l'étude a été élaborée lors d'une unique journée au cours du mois de septembre, ne répondant pas aux principes fondamentaux d'une étude faune flore dont la durée doit être établie sur les quatre saisons annuelles.

La MRAE indique notamment que « **Les inventaires semblent avoir fait l'impasse sur des espèces dont certaines pourraient être protégées** » et « conclut que les effets du projet sur les espèces **ne sont par conséquent pas correctement évalués** ».

A ce titre, elle demande au porteur de projet de compléter les inventaires des espèces avicoles notamment en période printanière et estivale « afin de ne pas sous-estimer la richesse faunistique du site ». L'étude d'impact révèle en effet, **la potentielle présence d'espèces protégées sur le site** (chauves-souris, reptiles, papillons, libellules, orthoptères).

En réponse, le porteur de projet fait réaliser une étude supplémentaire, réalisée au cours du printemps, concluant une absence de nouvelles espèces floristiques inventoriées ainsi qu'une **absence d'espèces floristiques et faunistiques menacées ou protégées**. Néanmoins, cette étude met en lumière la présence de deux espèces faunistiques à enjeux présents sur le site : l'accenteur mouchet à enjeu moyen et le moineau domestique à enjeu « assez fort ».

→ **Le risque potentiel est une sous-estimation de la richesse de la biodiversité ultra-locale amenant à la destruction d'habitat d'espèces rares ou menacées. La perte de biodiversité induite par l'imperméabilisation des sols aura un impact fort sur la diversité végétale et animale du secteur.**

PAYSAGES ET AMBIANCES URBAINES

Au regard des profondes modifications paysagères qu'apportera le projet sur le site, et qui ne sont pas illustrées dans l'étude d'impact, la MRAE demande au porteur de projet d'illustrer les ambiances urbaines attendues, en intégrant notamment la coulée verte et les liaisons inter-quartiers.

En réponse, le porteur de projet indique que « le projet est actuellement au stade du dossier de création de ZAC, ainsi l'architecture et la composition urbaine de chaque macro-lots n'ont pas encore été définies » et que « les éléments relatifs à l'intégration paysagère du projet seront précisés au fur et à mesure de l'avancement de la conception du projet et notamment en vue de la constitution du dossier de réalisation de la ZAC ».

→ **Le risque potentiel est une conception architecturale peu adaptée à la logique recherchée d'un écoquartier. Pour répondre aux principes de la Charte écoquartier, l'architecture envisagée sur le site devra proposer des matériaux respectueux de leur environnement et suivant des principes de bioclimatisme.**

ILOTS DE CHALEUR ET IMPERMEABILISATION

La thématique des îlots de chaleur ne semble pas traitée dans l'Etat Initial de l'Environnement, bien que le projet soit directement concerné par cet effet. La densification importante du quartier, sur un espace très réduit, va contribuer fortement à la création d'un îlot de chaleur.

En revanche, selon l'étude d'impact, la réalisation d'espaces verts (renforçant l'évapotranspiration) et le choix des teintes claires des murs de bâtiments (induisant d'importantes capacités réfléchissantes) permettront d'atténuer les effets d'îlots de chaleur induit par la réalisation du projet.

Néanmoins, l'étude d'impact ne présentant aucune étude spécifique démontrant les conséquences du projet en matière d'îlots de chaleur, l'autorité environnementale demande au porteur de projet d'évaluer les facteurs favorisant les îlots de chaleur avant et après projet pour déterminer l'importance de leurs modifications.

En réponse, le porteur de projet a fait réaliser un bilan simplifié à l'état initial et à l'état projeté des surfaces qui influencent l'effet d'îlot de chaleur urbain. Ce bilan révèle les éléments suivants :

- Une « augmentation d'environ 10% de la part en surface bâti comparée à l'état avant démolition » ;
- Un « quasi doublement de la surface imperméable de teinte foncée » ;
- Un « développement des revêtements semi-perméables à teinte claire » ;
- Une « réduction d'environ 10% de la part en surface en espaces verts comparée à l'état avant démolition » ;
- Un « développement de la surface ponctuelle en eau ».

L'étude conclut que l'on constate « une **augmentation des surfaces ayant une propension à contribuer à la surchauffe urbaine** ». Néanmoins, il est précisé que la conception du projet prendra en compte une analyse de plusieurs revêtements de surfaces imperméables et de matériaux de construction afin de réduire l'augmentation de l'effet d'îlot de chaleur.

A l'heure actuelle, le projet prévoit notamment 20% de pleine terre de la surface des ilots, 50% de toitures végétalisées ainsi que 15 à 30% de surface semi-perméable dans les espaces publics. Des éléments qui seront amenés à évoluer au fur et à mesure de l'avancée du projet.

→ **Le risque potentiel est une faible prise en compte des effets d'îlots de chaleur induit par le projet actuel, qui aura des impacts conséquents sur les températures en période estivale au sein du quartier, notamment sur le public du groupe scolaire et les habitants des logements sur site.**

CONCLUSION

Bien que le projet en soit au stade du dossier de ZAC, l'association *L'Haÿ en Transition* estime que le mémoire en réponse apporté par le maître d'ouvrage n'est pas de nature à répondre aux réserves émises par la MRAE et que certains risques liés à la réalisation du projet restent préoccupants. Il s'agit notamment de :

- Un risque fort de faible prise en compte des enjeux de dépollution du site, notamment au regard des futurs usages projetés sur le site (groupe scolaire, logements, espaces publics...) ;
- Une sous-estimation des effets de la ligne enterrée à très haute tension sur les futurs habitants et usagers du quartier, dont l'exposition permanente pourrait être néfaste ;
- Une potentielle faible prise en compte des risques de ruissellement dus à une imperméabilisation excessive des sols et une offre réduite en espaces verts perméables ;
- Une augmentation des nuisances sonores au regard des faibles mesures proposées de réduction des effets sonores, au sein et à proximité du quartier (proximité de la route départementale RD7) ;

- Un réseau de liaisons douces peu développé, malgré la proximité de gares de métro (existantes ou futures) structurantes et de la création d'un groupe scolaire au sein du secteur ;
- Un risque conséquent de perte de biodiversité locale, malgré une absence d'espèces rares ou menacées au sein du site ;
- Une architecture peu adaptée à la logique de conception d'un écoquartier respectueux de son environnement ;
- Une très forte augmentation des effets d'îlots de chaleur urbain au sein et à proximité du site, liée à une forte imperméabilisation du sol.

En raison de ces incertitudes et de la nécessité d'apporter une cohérence dans l'aménagement de tout le secteur ANRU sur l'Haÿ et Villejuif, l'association demande au territoire du Grand Orly Seine Bièvre, garant de la cohésion du territoire :

- de surseoir à l'adoption du dossier de création de la ZAC « entrée de ville Paul Hochart »
- d'aider les collectivités concernées à créer les conditions nécessaires à la présentation d'un dossier commun
-