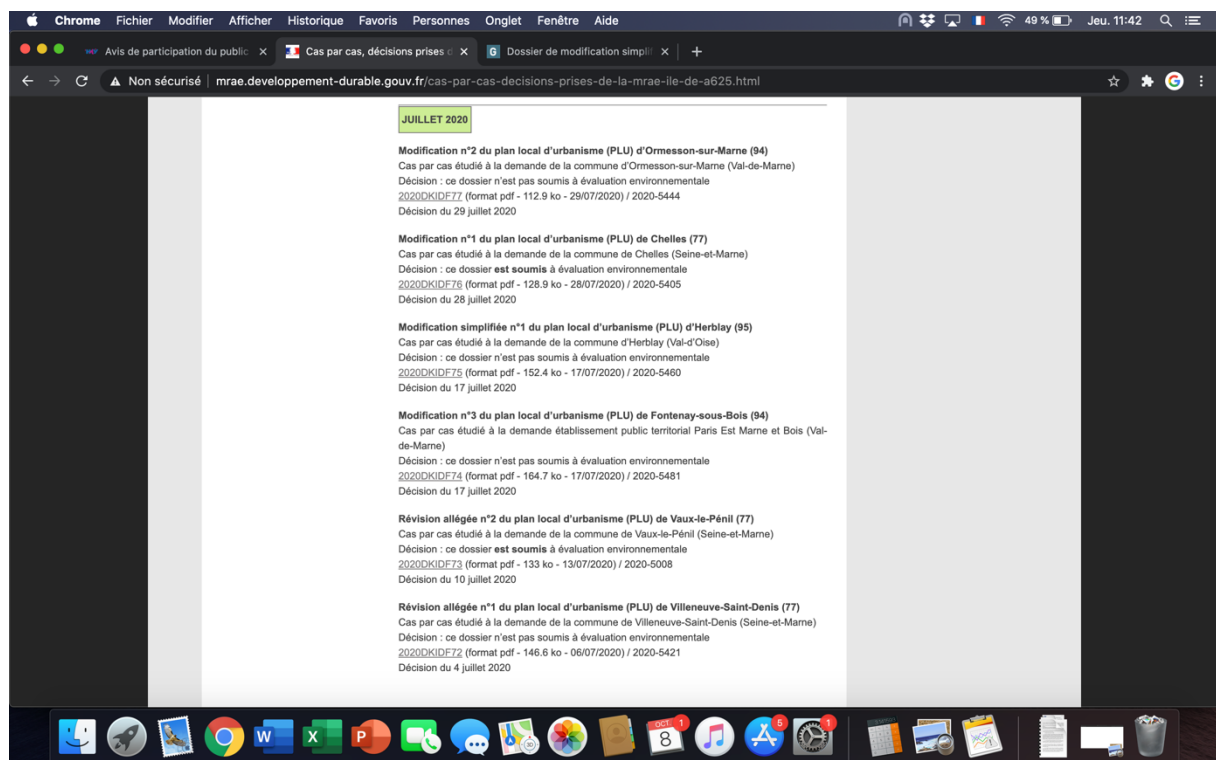


1. Sur l'accessibilité du dossier de la mise à disposition

Il est constant que les documents composant le dossier mis à disposition du public ne sont pas des plus aisés à obtenir.

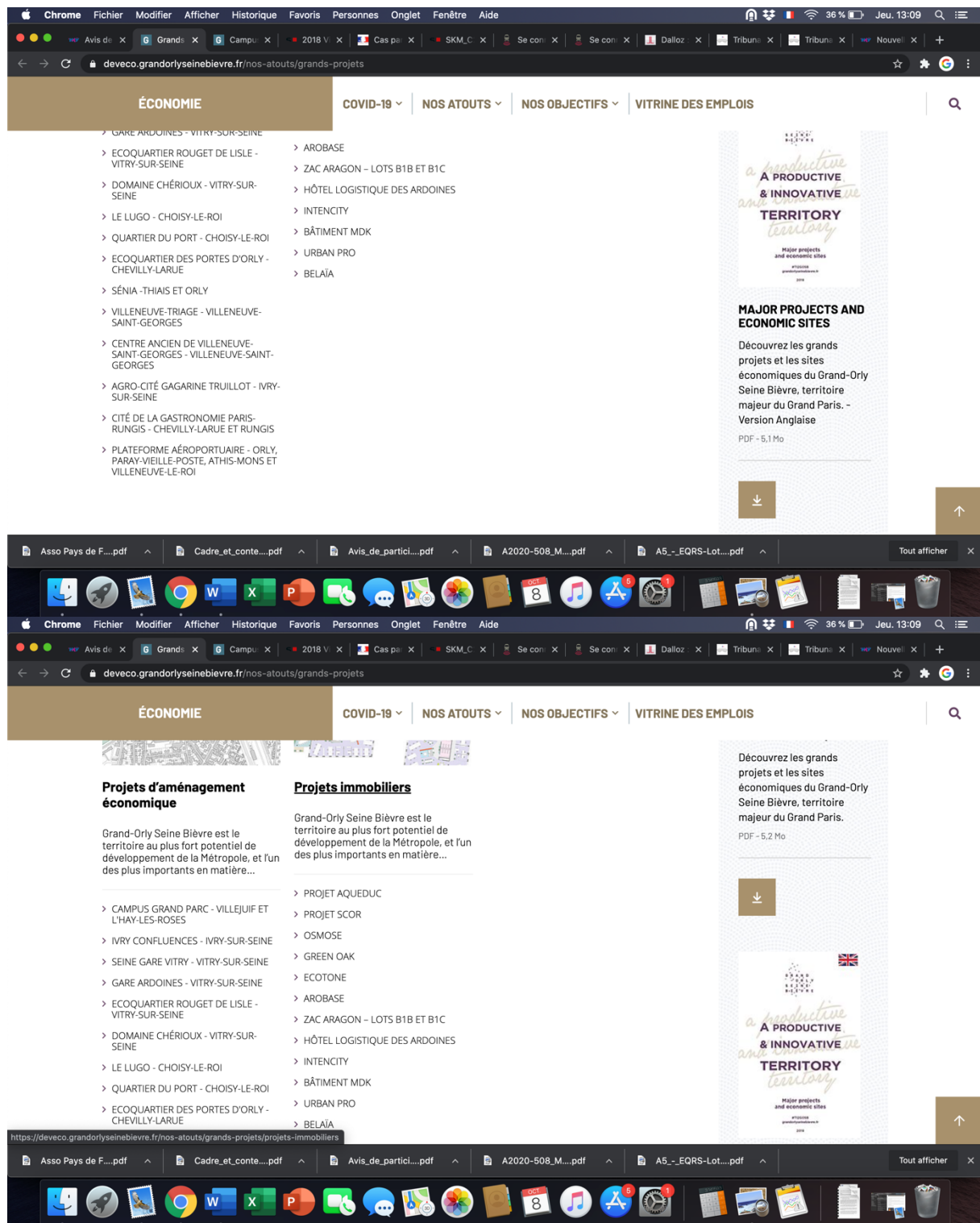
En premier lieu, il convient de constater que cette mise à disposition n'est pas accessible sur la page d'accueil du site internet de la ville de L'Haÿ-les-Roses mais qu'il est nécessaire d'aller chercher dans les articles d'«Actualités » pour trouver l'article relatif à la ZAC Paul Hochart.

Cet article renvoie au site de la MRAe pour que le public prenne connaissance de l'avis qu'elle a rendu sur l'étude d'impact du maître d'ouvrage. Toutefois, au 8 octobre 2020, cet avis n'est pas disponible sur le site internet de la MRAe:



Ainsi, hormis dans le dossier soumis par le maître d'ouvrage, il est impossible pour une personne tierce de trouver l'avis original rendu par la MRAe dans ce dossier.

De même, il est constant que le lien mentionné dans cet article sur le site internet de la ville renvoie sur une page internet de l'EPT 12 qui ne fait nullement mention du projet de la ZAC Paul Hochart, alors même qu'il s'agit de l'établissement public compétent en matière d'aménagement.



Et il ne ressort pas clairement, à mon sens, que le projet campus Grand Parc - seul situé sur le territoire de L'Haÿ-les-Roses- mentionné sur le site fasse en réalité référence au projet de la ZAC Paul Hochart.

Ainsi, il n'est pas aisé de trouver les informations relatives à ce projet et à la mise à disposition du public sur le site internet de la Commune.

Même si cela n'est pas juridiquement susceptible d'entraîner l'illégalité de la consultation, la mise à disposition s'en trouve nécessairement limitée.

Participation ZAC Paul Hochart

A noter également que la seule adresse internet permettant la consultation complète du dossier en ligne est l'unique lien hypertexte qui n'est pas renseigné sur le site internet de la ville.

En second lieu, cette mise à disposition est tout aussi irrégulière en ce que ses modalités n'ont pas été respectées.

D'une part, en l'absence de date de publication de l'avis de mise à disposition sur le site internet de la commune, il ne peut être considéré que celui-ci a été réalisé dans les temps.

D'autre part, il ressort clairement du site internet de l'EPT 12 que le dossier a été mis à disposition du public postérieurement au début de la consultation.

Pages

Pertinence:  100%

ZAC Paul Hochart

complémentaire sur la ZAC Paul Hochart, du 10 septembre au 10 octobre 2020. 1. Dossier de réalisation de la ZAC Paul Hochart 2. Etude d'impact mise à jour Etude d'impact PAUL HOCHART Rapport non technique etude [...] etude d'impact PAUL HOCHART 3. Mémoire en réponse et ses annexes Mémoire en réponse EIE PAUL HOCHART A1 - avis MRAE ZAC Hochart HayLesRoses délibéré 30_07_2020 A2 - MaJ EQRS Lot 1_45309 A3 - _Note te [...] participation A2020-508 Mod participation ZAC Paul Hochart Avis de participation du public - Paul Hochart Cadre et contexte de la participation du public-Paul HOCHART 5. Etude d'impact initiale Dossier de modiciation

15/09/2020 17:42

Les conditions de mise à disposition du dossier ont fait l'objet d'irrégularités certaines.

2. Sur l'étude d'impact annexée au projet

Comme le relève utilement l'étude d'impact annexée au dossier de présentation de la ZAC, celle-ci constitue un outil d'information pour les institutions et le public (p. 18 de l'étude d'impact).

Il est donc essentiel que celle-ci présente des informations claires et, au cas présent, étant donné que le projet a d'ores et déjà fait l'objet d'une mise à disposition du public, montrer les évolutions entre le premier dossier soumis et celui-ci ce qui n'est pas toujours le cas comme pour les études écologiques réalisées pour lesquelles le maître d'ouvrage n'a pas tiré de conséquences ou encore l'augmentation du nombre d'étage des immeubles (v. infra).

3. Sur l'aire d'étude retenue par le maître d'ouvrage

Nous ne pouvons que regretter que l'étude d'impact ne prenne en compte qu'une aire d'étude éloignée d'un kilomètre autour du projet.

En effet, la création de 960 logements augmentera de façon conséquente la population de la commune et qui aura donc un impact majeur sur l'ensemble de la commune. Cet impact ne se limitera donc pas à un kilomètre.

4. Sur le contexte hydrologique du site.

Le site d'implantation du projet sera susceptible de faire l'objet de remontées de la nappe phréatique très proche de la surface :

« Aucun niveau d'eau n'a été rencontré au sein des sondages réalisés à la tarière. Cependant, au niveau de la zone du ST3 les matériaux compris entre -4,0 et -6,0 m/TN étaient très humides. De ce fait, il peut exister des circulations d'eau anarchiques et ponctuelles liées aux eaux de ruissellement et d'infiltration qui n'ont pas été détectées par les sondages mais pouvant exister dans les terrains » (étude d'impact p. 37)

Et le suivi des niveaux d'eau par les piézomètres par le maître d'ouvrage confirme les résultats précédemment obtenus lors des différents forages réalisés depuis 2012 à savoir qu'une nappe phréatique se situe à environ 5 mètres sous la surface.

Pire, l'étude réalisée en janvier 2020 montre que de l'eau a été détectée à 4,19m au plus bas (p. 39 de l'étude d'impact).

Tableau 5 : Niveaux d'eau mesurés (source : Etude G2AVP, BS Consultants , janvier 2020)

Date	PZ1	PZ2	PZA6	PZA11	PZA14	PZI
	Prof. (m)/TN	Prof. (m)/TN	Prof. (m)/TN	Prof. (m)/TN	Prof. (m)/TN	Prof. (m)/TN
17/12/2019	sec ^(*)	-	-	-	-	-
14/01/2020	4,19 ^(**)	-	3,76 ^(**)	3,97 ^(**)	3,15 ^(**)	3,16 ^(**)
15/01/2020	-	2,1 ^(*)	-	-	-	-

(*) : Niveau mesuré en fin de forage.

(**) : Niveau stabilisé mesuré le 14/01/2020.

PZI : Piézomètre non référencé sur plan d'implantation du BE BS Consultants.

Ainsi, il existe un risque non négligeable que les constructions en sous-sol (tels que les parkings souterrains construits pour les 960 logements) se retrouvent régulièrement inondés sans que le maître d'ouvrage ne puisse y apporter d'assurances particulières sur ce point. Le maître d'ouvrage qualifie d'ailleurs cet enjeu de fort (p. 42) et largement souligné par l'étude d'impact (p. 259).

Les mesures de réduction prévues ne décrivent pas suffisamment précisément les techniques qui seront employées pour les fondations, se limitant à renvoyer à différentes parties de l'étude d'impact qui renvoient à elles-mêmes à d'autres paragraphes de cette même étude la rendant illisible (v. en ce sens art. 6.2.2.3.).

L'étude géotechnique conclut d'ailleurs à la nécessité de réaliser une étude hydrogéologique (p. 21 de l'étude géotechnique).

Il existe donc une véritable interrogation quant au risque d'inondation des sous-sols qui n'est pas clairement explicitée dans l'étude d'impact.

5. Sur l'impact sur la biodiversité

(i) L'étude d'impact présente des insuffisances s'agissant de l'impact du projet sur la biodiversité.

Il convient de souligner que l'étude avifaunistique n'a pas été réalisée sur un cycle biologique complet ayant uniquement lieu aux mois de septembre et au mois d'avril 2019. En procédant de la sorte, l'étude réalisée ignore entièrement toutes les espèces pouvant se trouver sur l'emprise du projet et notamment les espèces nicheuses hivernantes. Cela est d'autant plus problématique que l'étude relève elle-même la présence potentielle de ces espèces sur le terrain selon les différentes bases de données (p. 50).

L'étude d'impact est d'ailleurs contradictoire sur ce point. Celle-ci indique que l'espèce des accenteurs mouchets (espèce protégée au niveau national) n'a été contactée sur le site lors du passage de la société ECOSPHERE en avril 2019 avant de souligner que celle-ci a été observée lors du passage complémentaire le 23 avril 2019 avec la présence de deux mâles chanteurs. L'étude relève d'ailleurs que l'espèce présente un niveau d'enjeu qualifié de « moyen » (p. 50-51 de l'étude d'impact). Cet enjeu se transforme soudainement en enjeu « faible » dans le cadre de l'appréciation de l'évolution probable de l'état initial en raison du projet (p. 259). Celui-ci devient finalement inexistant dès lors que l'étude indique que le site ne présente pas une faune remarquable (p. 327).

On voit mal comment le projet ne présentera aucun impact sur cette espèce alors même qu'elle a été vue sur le site d'implantation et qu'il ne ressort pas de l'étude d'impact qu'un suivi complémentaire ait été réalisé depuis avril 2019 (p. 327).

L'étude précise que deux espèces protégées sont présentes sur le site sans en tirer aucune réelle conséquence.

(ii) Cette insuffisance est d'ailleurs soulignée dans l'avis de la MRAe du 30 juillet 2020.

Elle rappelle ainsi que lors de la première mise à disposition du projet, elle avait souligné le caractère inadéquat des études. Et dans son nouvel avis, elle rappelle que deux espèces protégées au niveau national sont présentes sur le site et qu'une dérogation à l'interdiction de destruction de toutes les espèces protégées est nécessaire en cas de destruction de ces espèces.

Pour rappel, une telle dérogation est nécessaire si, même après la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction, il existe toujours un risque résiduel. Or, il ne ressort pas de l'étude d'impact que le maître d'ouvrage envisage la mise en œuvre de telles mesures dès lors qu'il considère que le site ne présente pas une faune remarquable (p. 327).

La réponse apportée par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe est sur ce point insuffisant.

Dès lors qu'un projet présente un risque de destruction d'une espèce protégée, il convient de déposer une dérogation, peu importe que cette espèce soit « bien représentée » dans le secteur dès lors qu'elle est identifiée sur la liste au niveau national. Ce n'est pas parce qu'une espèce est suffisamment présente à un endroit que l'on peut se permettre de la détruire.

De plus, le maître d'ouvrage ne démontre pas que la destruction de son habitat n'aura pas pour effet de la faire disparaître sur le site d'implantation estimant seulement, sur la base d'aucun élément concret, qu'elle viendra se réinstaller sur le site du projet. Et le maître d'ouvrage n'explique pas plus en quoi la mesure ERC prévue (à savoir l'élagage des arbres) sera de nature à préserver réellement ces espèces, surtout si on les prive de leur habitat. Il n'est d'ailleurs pas indiqué s'il s'agit d'une mesure temporaire pour les travaux ou permanente ou qu'elle serait de nature à conclure à un risque résiduel pour ces espèces.

L'impact du projet sur ces espèces est donc évident sans que le maître d'ouvrage n'apporte de solution concrète pour leur protection.

6. Sur la pollution du site (sous-sol et sonore)

- Sur la pollution du sous-sol

De nombreux sites présentant une pollution des sols sont présents à proximité de la zone d'implantation (p. 90-93) :

- 5 sites industriels faisant encore aujourd'hui l'objet de traitements ou surveillance sont situés à moins d'un kilomètre du site. On notera d'ailleurs qu'un de ces sites (celui du groupe Total) fera l'objet d'une servitude d'utilité publique permettant de rendre impossible une construction en ce lieu, montrant l'importance de la pollution des sols. Le site anciennement exploité par BP fait quant à lui toujours l'objet d'investigation 10 ans après sa mise à l'arrêt définitive avec la présence de BTEX et d'hydrocarbures dans le sol.
- Dans un rayon de 350 mètres, deux sites sont identifiés sur BASIAS qui sont comme le relève l'étude d'impact sont susceptibles d'avoir influencé la qualité des eaux souterraines au droit du site étudié.

Le site fera donc potentiellement l'objet d'une pollution alors même qu'un groupe scolaire et 960 logements seront construits. Il s'agit donc d'un réel enjeu de santé publique.

Il est regrettable que l'étude ne précise pas dans quelle mesure les sites présentant des pollutions seront dépollués (usage d'habitation ou industriel) ce qui modifie substantiellement les risques liés au site d'implantation du projet. En effet, si le site sera dépollué pour un usage d'habitation (soit le plus sensible de tous les usages), on pourra s'attendre à une pollution limitée de l'emprise du projet.

L'étude souligne d'ailleurs que dépassements des valeurs de référence sur l'emprise même de la ZAC Paul Hochart :

« Au regard de la campagne de prélèvement des gaz des sols réalisée en décembre 2019 (le PzA15 n'a pas pu être prélevé du fait de la présence d'eau dans l'ouvrage), il a été mis en évidence des dépassements des valeurs de référence en :

- *PCE et TCE uniquement au niveau de l'ouvrage PzA1 (au droit des futurs logements) ;*
- *Benzène pour les ouvrages PzA11, PzA12, PzA13 et PzA14 (au droit du futur Groupe Scolaire ;*
- *Hydrocarbures aromatiques C8-C10 pour les ouvrages PzA12 et PzA13 ;*
- *Xylènes pour l'ouvrage PzA13 » (p. 102)*

Il est d'ailleurs indiqué que « la campagne de prélèvement des eaux souterraines réalisée en janvier 2020, les résultats d'analyses mettent en évidence un impact avéré en Perchloroéthylène (PCE) au droit de tous les ouvrages » (p. 102).

L'étude d'impact mentionne que l'EQRS devra être complétée en avril 2020, laissant supposer que l'étude d'impact présentée au public ne présente pas le dernier état des études réalisées par le maître d'ouvrage (p. 103). Et ce n'est d'ailleurs pas parce qu'aucune pollution n'a été enregistrée dans l'air intérieur qu'aucune pollution ne saurait exister à l'extérieur dans le sol.

Le projet présente donc de réelle question de santé publique, largement soulevées par la MRAe dans son avis du 30 juillet 2020. Ainsi, comme elle le relève, un groupement scolaire va être construit sur des terrains pollués sans qu'il soit justifié de la localisation au regard de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

L'étude identifie l'ilot 1 et 2 comme étant les plus favorables pour la réalisation du groupement scolaire. Toutefois, l'étude relève également une pollution des sols ainsi que des polluants dans le sol et d'une pollution sonore importante (p. 249-250).

Le maitre d'ouvrage ne semble pas apporter de réponse à cette remarque déjà réalisée dans le cadre du premier avis de la MRAe.

Et les mesures de réduction prévues par le maitre d'ouvrage restent toutefois relativement limitées en ce qu'elles consistent uniquement en la réalisation d'études et la construction d'un groupe scolaire sur un vide sanitaire naturellement ventilé sans proposer aucune mesure concrète de réduction.

Il est fait mention de l'excavation sur 50 cm ou 1 mètre des terres polluées alors même que si la pollution circule par la nappe phréatique, il est envisageable que la pollution soit plus profonde et qu'au moindre ruissellement, une nouvelle pollution puisse apparaître

Aujourd'hui, le maitre d'ouvrage est dans l'impossibilité matérielle d'affirmer que le projet présentera un risque résiduel négligeable, se limitant tout simplement à assurer que les mesures prises seront de nature à exclure un risque :

6.5.3.3 Effet résiduel

Les effets résiduels seront contrôlés à l'issue des travaux de dépollution. Les mesures prises garantiront l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers du site.

Et dans le cadre de l'évolution de l'état initial en raison du projet, la question des dispositions qui seront mises en œuvre pour la gestion de la pollution semble en quelques sorte « remise à plus tard », au moment des aménagements :

Le projet suivra les dispositions nécessaires afin d'assurer la compatibilité des usages futurs avec la qualité du sous-sol et des eaux souterraines en place.

En amont des aménagements, une analyse des risques sanitaires sera réalisée et les terres polluées, non compatibles avec les usages projetés seront traitées pour répondre aux objectifs sanitaires.

(p. 260)

Il est donc difficilement envisageable que l'évolution soit favorable alors même que l'on sait aujourd'hui que certains terrains pollués font l'objet d'un traitement depuis 10 ans et qu'ils présentent toujours, à ce jour, des niveaux de pollution incompatibles avec la poursuite d'une activité industrielle (v. la SUP qui sera mise en œuvre sur l'ancien site de Total).

De plus, le projet présentera des impacts temporaires sur la qualité du sol et du sous-sol en raison de la pollution souterraine qui pourront avoir un impact sur la santé des travailleurs (p. 278).

- Sur les eaux pluviales

Sur les eaux pluviales, l'étude souligne que le secteur présente des incertitudes quant au potentiel d'infiltration des eaux pluviales sur le secteur d'implantation qui nécessiterait la réalisation d'une étude complémentaire (p. 153) qui sauf erreur de ma part n'est pas jointe au dossier de mise à disposition.

- Sur le bruit

L'étude qualifie la zone de bruyante (p. 178), ce qui aura nécessairement une incidence sur la qualité de vie des habitants, d'autant plus que la construction de 960 logements engendra une augmentation substantielle du trafic routier. L'enjeu est d'ailleurs qualifié de fort (p. 198 et p. 209). Cela constitue d'ailleurs un impact négatif du projet :

Mobilité	Fort	Le site profite d'un bon niveau de desserte routière. L'absence de projet sera neutre vis-à-vis des infrastructures.	L'augmentation de la population résidente sur le site engendrera des déplacements automobiles, vélos et piétons supplémentaires.
Réseau routier	Modéré	Le trafic est important sur la RD7 sans qu'une saturation de cet axe ne soit relevé. Les axes transversaux supportent un trafic journalier important avec des difficultés aux heures de pointe.	Le projet contribuera à augmenter le nombre de véhicules sur les voiries attenantes au projet, contribuant à la saturation du réseau. La réalisation de voiries internes à la ZAC canaliserà les flux entrants et sortants de véhicules.

(p. 261)

Il n'est cependant pas certain que les transports en commun parviennent à canaliser les flux (p. 262).

- Sur l'intégration paysagère

Comme l'a relevé la MRAe dans son avis, l'étude d'impact est incomplète dès lors que le maître d'ouvrage n'a pas réalisé de nouveaux photomontages alors que « Les immeubles sont prévus en R+4 à R+9 ainsi qu'en R+14/R+15 contre R+2 à R+7 dans le dossier de création ».

L'étude d'impact souligne qu'aucune mise à jour n'est nécessaire en ce que les incidences n'ont pas évolué :

Aucune mise à jour réalisée, les incidences / mesures permanente sur le paysage et le patrimoine n'ayant pas évolué. A noter que les perspectives du projet sont présentées au sein du paragraphe 3 DESCRIPTION DU PROJET.

(p. 301)

Or, il est évident que l'ajout d'étages sera de nature à modifier substantiellement le paysage. Et les réponses apportées par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse ne contiennent pas ces photomontages.

L'absence de ces éléments ne permettent pas d'apprécier la finalité visuelle du projet.

Le projet présente donc des lacunes importantes qui montrent que le projet n'est pas abouti et qu'il ne présente pas des garanties suffisantes, notamment en matière de protection de la biodiversité et des populations.

Pour toutes ces raisons, le projet tel que présenté n'est pas souhaitable.

Marine Bardelay