

Synthèse de la participation du public par voie électronique sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses dans le cadre de l'étude d'impact environnemental

1. Le contexte de la participation du public

1.1. Le projet d'aménagement

Le projet

L'Etablissement Public Territorial grand Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) et la commune de L'Haÿ-les-Roses, se sont engagés dans un projet de renouvellement urbain qui a conduit à la modification de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), située à l'extrême est de la ville, dans le quartier Paul Hochart.

Depuis le 1er janvier 2016, la commune de L'Haÿ-les-Roses a intégré l'EPT GOSB, compétent en matière d'aménagement depuis le 1er janvier 2018. L'opération Paul Hochart, reconnue d'intérêt territorial, relève de plein droit des compétences exercées par l'EPT, en association avec la ville de L'Haÿ-les-Roses.

Ce projet a été validé par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) lors du comité National d'Engagement le 24 juin 2019.

Historique de la ZAC « Entrée de ville - Paul Hochart »

Le secteur Paul Hochart, situé à l'extrémité Est de la commune, a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dont le dossier de création a été approuvé le 22 juin 2006 et le dossier de réalisation le 18 novembre 2008. Suite à sa reconnaissance en 2014 comme secteur inscrit au NPNRU et à la demande de la SADEV, ancien aménageur de la ZAC, de transformer les m² d'activités tertiaires en logement, un nouveau programme a émergé.

Ce nouveau programme tend vers une vocation essentiellement résidentielle tout en assurant une mixité urbaine au quartier avec des commerces et activités en pied d'immeuble et des équipements nécessaires à la vie de quartier (groupe scolaire, équipement sportif,...).

Ces modifications transformant de manière substantielle le projet pour lequel l'aménageur a été désigné, sa mise en œuvre ne pouvait donc intervenir dans le cadre de la concession d'aménagement qui liait la commune à l'aménageur. Après une procédure de consultation publique, Le Conseil territorial du 29 juin 2019 a désigné la société Eiffage Aménagement en tant que nouvel aménageur de la ZAC.

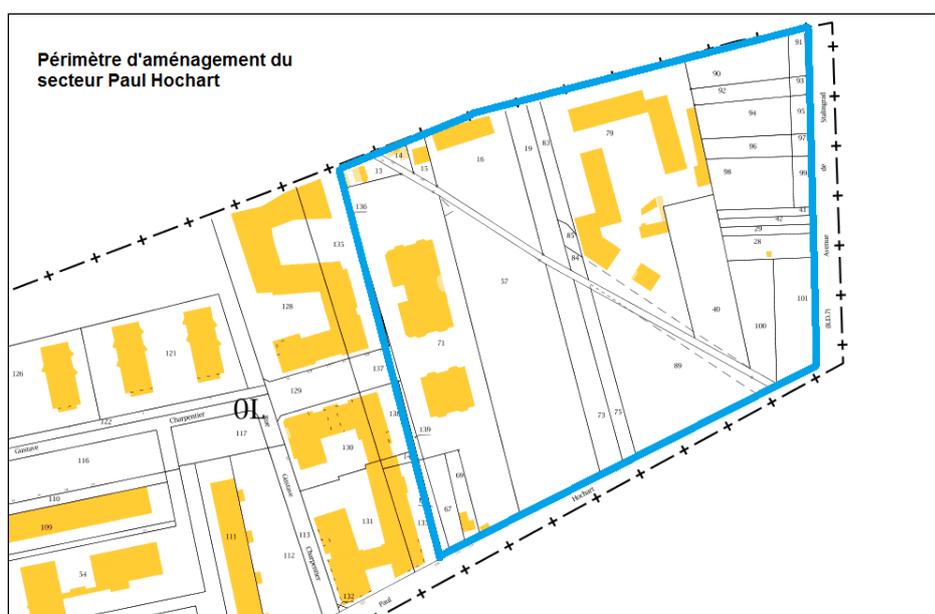
Ce projet d'aménagement a fait l'objet d'une concertation dont un premier bilan a été tiré en juin 2018 puis, d'une manière définitive en juin 2019 pour prendre en compte les derniers éléments de concertation, notamment ceux liés à la participation du public sur le projet et son étude d'impact.

L'approbation du dossier de création modifié a été adopté en Conseil Territorial du 26 juin 2019.

Depuis lors, l'aménageur a engagé des études complémentaires qui visent à préciser le projet d'aménagement aussi bien en terme de programmation urbaine, qu'en terme de réponse aux impacts environnementaux.

Le périmètre

Le périmètre de l'opération à réaliser, tel qu'il est représenté sur le plan ci-dessous, recouvre une surface d'environ 32 000 m².



Les objectifs de l'opération

Cette opération d'aménagement vise notamment à :

- Mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur de la ville, conformément aux objectifs du projet NPNRU tels qu'ils sont exposés dans le protocole de préfiguration.
- Créer un nouveau groupe scolaire de 25 classes et un équipement sportif permettant un accueil de qualité pour la population actuelle et future du quartier ainsi que pour les associations.
- Désenclaver et redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture d'une nouvelle voie vers la RD 7 mais aussi grâce à de nouvelles voies internes capables de remailler le secteur et d'améliorer la circulation des usagers vers les pôles de transports en commun situés à proximité.
- Apporter une mixité urbaine et sociale, au sein d'un quartier à forte dominante de logement social, par la densification et la diversité résidentielle qui devra respecter les objectifs de programmation indiqués ci-après sous le titre « programme global des constructions » qui prévoit néanmoins l'insertion de 50 logements sociaux.
- Réaliser une armature commerciale en pied d'immeuble et de service diversifiée conformément au programme défini.
- Procéder à la relocalisation du foyer Coallia (foyer de travailleurs migrants de 175 chambres) au sein même de la ZAC dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction (démolition de 175 chambres / reconstruction d'une résidence sociale de 175 logements).

- Créer de nouveaux espaces publics favorisant le lien social avec notamment la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7 et en poursuivant le développement de la coulée verte.

Le programme

Le programme estimatif global de construction de la ZAC Paul Hochart comprend le développement d'environ 61 000 m² de surface de plancher qui se décompose ainsi :

- Environ 54 330 m² dédiés aux logements, dont :
 - 4 700 m² dédiés à la reconstruction sur site d'une résidence sociale Coallia, soit 175 logements,
 - 3 200 m² représentant 50 logements, réservés pour la reconstitution de logements sociaux démolis sur le secteur de Lallier;
 - 6 700 m², représentant environ 120 logements pour une résidence service seniors (RSS) privée, ces logements seront d'une surface moyenne de 45 m² ;
 - 39 730 m² dédiés aux logements en accession ou intermédiaires.
- Environ 1 800 m² d'activités économiques et commerciales qui se situeront essentiellement en pied d'immeuble, autour de la nouvelle place à réaliser (à l'angle de la rue Paul Hochart et de la RD 7) et le long de la RD 7 ;
- 4 710 m² dédiés à la création d'un groupe scolaire de niveaux maternelle et élémentaire, d'une capacité de 25 classes (3 650 m²) et d'un équipement sportif (1 060 m²) composé d'une salle omnisport et d'un dojo.
- Une salle polyvalente de 160 m² sera située dans le lot 3
- Un parking souterrain public d'environ 100 places.

Le programme prévoit la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7 qui pourra avoir une superficie comprise entre 1 500 et 2 000 m², l'aménagement d'une coulée verte, et la création de nouvelles voies pour remailler l'ensemble du nouveau quartier, notamment en lien avec l'opération de rénovation urbaine du secteur mitoyen Lebon-Lamartine sur Villejuif. Un square public en cœur de quartier d'environ 600 m² viendra également compléter les espaces de rencontre pour les habitants.



Réalisation de l'étude d'impact environnemental et avis de l'autorité environnementale

Ce projet d'aménagement conséquent, s'inscrit dans le cadre de la législation européenne qui demande que les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine, fassent l'objet d'une évaluation environnementale. En France, cette directive européenne a été retranscrite dans les articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement selon la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et de son décret d'application n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement, ce projet qui présente une surface de plancher supérieure à 40 000 m² est soumis à évaluation environnementale. Une étude d'impact du projet a été réalisée en ce sens par le bureau d'étude BURGEAP.

L'autorité environnementale a été sollicitée pour avis sur cette étude d'impact dans le cadre de la modification du dossier de création de la ZAC Paul Hochart. Celle-ci a rendu son avis le 04 avril 2019 et le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse à cet avis.

Conformément à l'article L.122-1-VI du code de l'environnement, le projet de dossier de création accompagné de l'étude d'impact a fait l'objet d'une mise à disposition auprès du public du public pendant 30 jours consécutifs du 6 mai au 4 juin 2019, inclus.

Le bilan de cette mise à disposition ainsi que de la concertation menée a confirmé l'opportunité de poursuivre le projet tel que présenté dans le projet de modification du dossier de création.

Aussi, la Ville et L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, aujourd'hui compétent en matière d'aménagement, ont approuvé, par délibération du 26 juin 2019, la modification du dossier de création de la ZAC Entrée de Ville-Paul Hochart.

Depuis lors, l'Etablissement Public territorial a désigné Eiffage Aménagement en tant que concessionnaire de la ZAC Entrée de Ville Paul Hochart. Son rôle prévoit notamment la rédaction du dossier de réalisation de la ZAC ainsi que l'actualisation et la réalisation d'études complémentaires à l'étude d'impact.

En effet, le dossier de réalisation se doit de compléter en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. L'étude d'impact complémentaire vise notamment à apporter des précisions sur l'état de pollution des sols, la gestion des eaux pluviales, la présence d'ondes électromagnétiques et à présenter le projet urbain finalisé et son impact paysager.

L'ensemble de ces éléments a été soumis à une nouvelle instruction de l'autorité environnementale, laquelle a rendu son avis le 30 juillet 2020 et le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse à cet avis.

Les projets de zone d'aménagement concerté soumis à étude d'impact étant dispensés d'enquête publique au profit d'une participation du public par voie électronique au regard des dispositions de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, c'est à ce titre que le projet de dossier de réalisation de la ZAC « Entrée de ville-Paul Hochart » fait l'objet de la présente participation du public.

1.2. Objet et modalités de la participation du public

La participation du public, au même titre qu'une enquête publique, a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Néanmoins, à la différence d'une enquête publique, cette participation a lieu principalement par voie dématérialisée et il n'est pas sollicité de commissaire enquêteur.

Les modalités d'organisation de la présente participation du public, ont été déterminées par le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre par arrêté du 28 juillet 2020.

Celle-ci s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du jeudi 10 septembre au dimanche 11 octobre 2020 inclus sur le site internet de la ville (<https://urbanisme.lhaylesroses.fr>) et sur le site de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr/projects).

Le dossier soumis à la participation du public contient :

- le projet de dossier de réalisation de la ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart modifié, y compris l'étude d'impact et son résumé non technique ;
- l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet ainsi que la réponse apportée à cet avis par Eiffage Aménagement en tant que maître d'ouvrage et concessionnaire du projet pour le compte de l'EPT ;

- et à titre informatif, l'étude d'impact initiale accompagnée du bilan de la mise à disposition du public réalisée du 6 mai au 4 juin 2019 au titre de l'article L123-2 et L123-19 du code de l'environnement ainsi que le bilan de la concertation préalable à la création de l'opération d'aménagement « Paul Hochart », organisée au titre de l'article L.103-2 et suivant du code de l'Urbanisme,
- L'arrêté en date du 28 juillet 2020 fixant les modalités d'organisation de la présente participation,
- L'avis de participation du public établi pour informer le public de l'organisation de la participation,
- Une note visant à éclairer le public sur le contexte et le cadre de la participation du public.

Pendant toute la durée de la participation, le public a pu prendre connaissance du dossier soit par voie électronique sur le site internet de la ville (<https://urbanisme.lhaylesroses.fr>) et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr/projects), soit sur support papier au service urbanisme de la Mairie de L'Haÿ-les-Roses, 41 rue Jean Jaurès – 94 240 L'HAY-LES-ROSES, aux jours et heures habituels d'ouverture du service au public, en dehors des jours fériés : du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h00 et de 13h30 à 18h (fermeture le jeudi après-midi).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu faire part de ses observations et propositions à l'adresse mail suivante :

- concertation-lallierhochart@ville-lhay94.fr
- Sur le registre papier ouvert à cet effet en mairie et déposé au service de l'Urbanisme,
- Par courrier à l'attention de Monsieur le Maire, 41 rue Jean Jaurès – 94 240 L'HAY-LES-ROSES.
- Des informations sur la procédure de participation et le projet peuvent être sollicitées par le public par voie postale ou téléphonique jusqu'au dernier jour de la participation du public, au service Urbanisme de la mairie de L'Haÿ-les-Roses, 41 rue Jean Jaurès, 94 240 L'HAY-LES-ROSES (téléphone : 01.46.15.34.70).

Un avis informant le public de l'organisation de cette participation :

- a été publié le jeudi 20 août 2020 dans les deux journaux suivants : Le Parisien édition Val de Marne et Les Echos,
- a été publié sur le site internet de la ville (<https://urbanisme.lhaylesroses.fr>) et sur le site de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr/projects) depuis le 26 août 2020 et ce, pendant toute la durée de la consultation,
- a été affiché au siège de l'Etablissement public territorial et en mairie depuis le 26 août 2020 et ce, pendant toute la durée de la consultation;
- est affiché sur le terrain du projet depuis le 26 août 2020.

2. La synthèse de la consultation

La ville de L'Haÿ-les Roses compte près de 32 500 habitants. Malgré les objectifs importants poursuivis par cette opération d'aménagement, la présente consultation n'a réuni que 97 avis : 46 avis par voie électronique et 51 avis dans le registre papier disponible en mairie. 41 avis sont défavorables au projet et 55 y sont favorables. 1 avis est mitigé.

2.1. Les arguments en faveur du projet

Plusieurs arguments sont avancés en faveur du projet.

18 personnes considèrent que ce projet permettra de redynamiser et de rendre attractif ce secteur délaissé depuis plus de 20 ans. Le développement de commerces et de services de proximité permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants du quartier ainsi que l'arrivée de la gare de métro (ligne 14) à proximité du quartier sont particulièrement évoqués (18 avis). La présence d'un parking public est également citée par 4 personnes comme un élément participant à cette nouvelle attractivité.

La présence d'équipements publics structurants (groupe scolaire, gymnase, salle polyvalente) est citée par 25 personnes comme un véritable atout pour le quartier. L'école notamment, est ainsi présentée par tous comme un futur équipement central dans l'animation du quartier permettant d'améliorer les conditions d'accueil de la population scolaire à l'échelle du quartier.

En complément, 13 personnes considèrent que cela permettra de valoriser une zone jusqu'alors à l'état de friche urbaine.

Enfin, plusieurs avis mettent en avant l'amélioration du cadre de vie et de la convivialité sur ce secteur à travers la création d'une place publique (10 personnes), d'espaces verts (5 personnes) et l'aménagement de qualité d'une partie de la coulée verte. La qualité architecturale et la construction de nouveaux logements est également citée comme un point positif par 5 personnes.

2.2. Les arguments en défaveur du projet

Plusieurs arguments sont avancés dans les avis défavorables.

- Sur la forme du dossier

14 personnes regrettent le manque de consultation citoyenne. Il est notamment déploré le peu de participants à la réunion publique de présentation du dossier de réalisation qui a précédé la mise à disposition du dossier. Il est également souligné que le nombre de pages de l'étude d'impact est très conséquent et leur lecture, en 1 mois, s'est révélée difficile (9 personnes). 6 personnes ont remarqué que le dossier n'apparaissait pas sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial (EPT). Enfin, 4 personnes ont relevé une coquille dans les m² de programmation figurant dans l'arrêté pris par l'EPT.

- **Réponse du Maître d'ouvrage :**

La forme de la consultation du public sur le dossier de réalisation est encadrée par les dispositions des articles L123-19, L123-19-1 et R123-45-1 du code de l'environnement qui prévoit une participation du public par voie électronique sur une durée de 30 jours consécutifs. L'EPT et la Ville ont respecté ce formalisme et sont même allés au-delà en proposant une réunion de présentation du dossier de réalisation préalable à cette mise à disposition.

Concernant la mise à disposition du dossier de réalisation, ce dernier a été mis en ligne sur le site de l'EPT, et de la Ville durant toute la durée de la mise à disposition. Par ailleurs, un exemplaire « papier » ainsi qu'un registre étaient disponibles en mairie et consultables aux heures et jours d'ouverture de celle-ci.

10 personnes regrettent que le dossier de réalisation présente de manière trop succincte les éléments financiers liés au projet.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

La ZAC est incluse dans le périmètre de la concession d'aménagement du secteur Paul Hochart qui permet le financement des aménagements et équipements publics, pour partie, par la vente de charges foncières et par une participation de la ville à ces équipements. L'opération dispose également de subventions de l'ANRU et de la Région Ile de France. Les éléments financiers présentés dans le dossier de réalisation sont conformes à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme.

Enfin trois personnes soulèvent le fait que le projet tel qu'envisagé n'est pas en conformité avec le PLU et nécessiterait une modification.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Comme il est précisé dans le dossier de réalisation de la ZAC, suite à son approbation, l'Etablissement Public territorial engagera une procédure de modification du PLU.

➤ Sur le fond du dossier

8 avis émettent des réserves sur le manque de synergie avec les villes et quartiers voisins dans la constitution de ce projet. Il est notamment déploré que l'Etablissement Public Territorial, pourtant en charge de la compétence Aménagement depuis le 1^{er} janvier 2018, n'ait pas envisagé la programmation de ce projet à l'échelle de son territoire. Pour ces dernières, ce manquement a conduit à l'abandon des espaces d'activités prévus dans le premier projet de ZAC.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain, l'Etablissement Public Territorial accompagné des villes de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif a proposé à l'ANRU un seul et même dossier pour les quartiers Lallier, Paul Hochart, les Lozais (Villejuif) et Lebon-Lamartine (Villejuif). Ainsi, les projets de renouvellement de ces quartiers sont bien portés par l'Etablissement Public Territorial et les études sont étudiées à l'échelle intercommunale. A ce titre, les plans de masse des deux opérations urbaines Paul Hochart (L'Haÿ-les-Roses) et Lebon-Lamartine (Villejuif) ont été conduits par la même maîtrise d'œuvre urbaine. Ce travail a permis de travailler les deux opérations en articulation avec la coulée verte départementale et la proximité de la RD7, mais également en interface l'une de l'autre par exemple par le positionnement du futur groupe scolaire du quartier Paul Hochart à proximité de celui de Villejuif favorisant la préservation de cœurs d'îlots apaisés à la jonction des deux villes.

L'abandon d'une partie des espaces d'activité prévue dans le premier projet de ZAC s'explique notamment par un contexte économique défavorable pour l'immobilier d'entreprise sur ce secteur. Il s'est avéré que le programme de la ZAC, tel qu'il avait été approuvé ne pouvait être réalisé du fait de la trop grande proportion d'activité. De plus, avec l'arrivée de la future gare de métro sur le quartier Lallier, il semble plus pertinent d'implanter l'immobilier d'entreprise et les activités économiques sur ce quartier, à proximité de la gare. L'ANRU, également garante

de cette cohérence urbaine, a validé cette programmation lors du Comité National d'Engagement du 24 juin 2019.

24 personnes argumentent contre l'augmentation importante de population engendrée par ce projet, et déplorent une densité trop importante. Parmi elles, certains évoquent également un cumul important des projets à l'échelle de la Ville. Il est également évoqué dans 11 avis le manque de mixité sociale et plus précisément de logements sociaux dans la programmation envisagée. Enfin, quelques avis déplorent que les logements sociaux soient tous situés le long de la RD7.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

La densité d'habitation prévue par le projet Paul Hochart répond à une logique de limitation de la consommation d'espaces en milieu urbain en cohérence avec le Schéma Directeur Régional de l'Île de France (SDRIF). De plus, ce projet permet de répondre à une exigence d'urbanisation des secteurs proches d'infrastructures de transports lourdes, en l'occurrence pour le quartier Paul Hochart : la station de tram 7 et la future ligne de métro 14.

Concernant les logements sociaux, afin de favoriser la mixité sociale en secteur ANRU, les services de l'Etat sont par principe opposés à la création de nouveaux logements sociaux dans les quartiers politique de la ville (QPV). La Ville de L'Haÿ-les-Roses a ainsi demandé une dérogation pour la reconstitution de 275 logements sociaux sur le quartier Paul Hochart (100 logements familiaux (60 PLAI et 40 PLUS) et 175 logements en résidence sociale en reconstitution du foyer de travailleur migrants (catégorie PLAI). La Ville a argumenté sur la nécessité de permettre aux habitants actuels des quartiers Lallier et Hochart de pouvoir continuer à vivre au sein de ces nouveaux quartiers réhabilités et attractifs.

Suite à cette demande, l'Etat a donné son accord pour la reconstitution d'une résidence sociale sur le secteur Hochart de 175 logements mais a indiqué que seulement 50 logements sociaux et uniquement de catégorie PLUS pourrait être reconstruit sur le site. Les 50 logements sociaux supplémentaires envisagés dans la programmation initiale seront réalisés dans un autre quartier de la Ville.

Les études en cours conduisent à formuler l'hypothèse que les 50 logements sociaux prendront place sur le lot 4, le long du barreau Sud de la voie nouvelle et qu'ils ne devraient donc pas être situés le long de la RD 7.

En lien avec la densité, 10 personnes évoquent plus particulièrement la hauteur des immeubles, jugés globalement trop élevée sur le quartier. Parmi eux, quelques avis remettent en cause la réalisation d'émergence à une hauteur de R+14 et R+15 entrée de ville, et propose de conserver cette notion d'émergence mais de la ramener à une hauteur plus limitée.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Augmenter la hauteur globale du quartier permet de répondre à une volonté de décompacter les constructions, de créer des espaces verts généreux en cœurs d'ilots et de limiter l'effet de toise que constituerait un front urbain bâti en R+7, tel que le prévoyait initialement le plan masse. Ainsi, les bâtiments qui s'élèveront jusqu'à R+9 présenteront des épannelages variés qui permettront de jouer sur les volumes et les hauteurs. Des failles ont également été créées entre les bâtiments afin d'ouvrir les ilots sur l'extérieur, mais aussi dans le but de limiter les effets de chaleurs que les ilots fermés accroissent.

La réalisation de deux émergences qualitative en entrée de ville participe également à cette réflexion et répond à trois arguments : la volonté de gagner de la place au sol pour créer de nouveaux espaces verts, la création d'une véritable entrée de ville et enfin la création d'un dialogue avec les tours des quartiers environnants.

12 personnes évoquent des craintes sur un sous-dimensionnement des équipements publics et notamment du groupe scolaire, et propose la réalisation d'équipements publics supplémentaires dont la création d'une crèche. Par ailleurs, 17 personnes souhaiteraient la réalisation d'une salle culturelle ou/et associative.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Pour le dimensionnement du groupe scolaire, les 25 classes prévues pourront aisément absorber les besoins des habitants du quartier. D'autant plus, que le groupe scolaire Lallier sera lui aussi reconstruit, soit une construction totale de 50 nouvelles classes contre 30 existantes. Ainsi, la programmation des équipements publics anticipe largement la couverture et l'évolution des besoins en matière d'accueil des scolaires. La proportionnalité du nombre de classes entre élémentaires et maternels a également été respectée dans la programmation sur la base des données existantes à l'échelle du territoire communal. De plus, la réalisation d'un nouvel équipement sportif en supplément du gymnase de Lallier permettra de créer une offre supplémentaire sur ce quartier pour la population, les scolaires et les associations. Le gymnase comprend une salle omnisport et en étage un espace dédié à la pratique des arts martiaux (dojo).

Concernant la demande liée à la réalisation d'un espace culturel et associatif, une salle polyvalente de 160m² sera réalisée sous le lot 3 du projet. Cette dernière permettra de répondre aux besoins de réunions des habitants, mais aussi aux besoins associatifs du quartier. Par ailleurs, la réalisation d'un équipement de quartier qui intégrerait une dimension culturelle plus forte avec notamment la présence d'un relais médiathèque, est en cours d'étude sur le site Lallier. Cet équipement disposera d'un rayonnement à l'échelle de l'Est de la Ville et aura donc vocation à répondre également aux besoins des habitants du futur quartier Hochart.

Enfin, la réalisation d'une crèche constitue un élément intéressant en complément de l'offre scolaire qui sera développé sur le quartier. Une étude d'implantation de cet équipement au sein du quartier est actuellement en cours de réalisation.

20 personnes regrettent que le projet ne propose pas dans sa programmation d'accueil de programme tertiaires au risque, pour certaines d'entre elles, de faire de L'Haÿ-les-Roses une ville dortoir.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Comme exposé précédemment, l'abandon d'une partie des espaces d'activité prévue dans le premier projet de ZAC s'explique notamment par un contexte économique défavorable pour l'immobilier d'entreprise sur ce secteur. Il s'est avéré que le programme de la ZAC, tel qu'il avait été approuvé ne pouvait être réalisé du fait de la trop grande proportion d'activité. De plus, avec l'arrivée de la future gare de métro sur le quartier Lallier, il semble plus pertinent d'implanter l'immobilier d'entreprise et les activités économiques sur ce quartier, à proximité de la gare. L'ANRU, également garante de cette cohérence urbaine, a validé cette programmation lors du Comité National d'Engagement du 24 juin 2019.

La présence d'équipements publics : groupe scolaire, gymnase notamment et d'activités commerciales (restaurants, brasserie, commerces de proximités) permettront d'une part de

répondre aux besoins des habitants mais également de développer une réelle attractivité du quartier pour les usagers et habitants avoisinants. Cette attractivité sera notamment renforcée grâce à la présence d'un parking public souterrain qui permettra aux clients des commerces et usagers des services publics de stationner aisément.

Le projet prévoit ainsi 1 800m² dédiés à des locaux d'activités et commerciaux qui se situeront en pieds d'immeubles, autour de la nouvelle place publique et le long de la RD 7. Ces commerces et services permettront en journée de répondre aux besoins des salariés des immeubles de bureaux situés à proximité immédiate et le soir et le weekend de proposer une offre à destination des habitants. La future place bordée de restaurant, ouverte sur la RD7 et la rue Paul Hochart, participera également à la création d'une véritable dynamique dans ce quartier.

Enfin, 5 personnes considèrent que l'équilibre financier du projet serait à revoir soit parce qu'il assure un bénéfice majeur aux futurs promoteurs et à l'aménageur, soit parce que le coût de participations de la Ville aux équipements publics est jugé trop élevé.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Le montant de la participation de la Ville à la réalisation des équipements publics a été défini conformément à l'article L311-4 du code de l'urbanisme qui précise qu'il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Concernant les thématiques environnementales liées à l'étude d'impact, plusieurs éléments ont été exprimés :

Pollution des sols et qualité de la nappe phréatique :

24 personnes s'inquiètent des risques liés à la pollution des sols et de la nappe phréatique. La construction d'un groupe scolaire de 25 classes destinés à accueillir des publics dit sensibles est particulièrement évoqué.

Concernant la pollution des sols et de la nappe phréatique, les principaux points soulevés font état :

- D'une minimisation dans l'étude d'impact de l'importance des pollutions présentes dans le sol et la nappe phréatique du fait d'études incomplètes sur l'ensemble du site.
- D'un manque d'explications sur les garanties de dépollutions des sols et de maîtrise des rejets toxiques gazeux.
- D'une minimisation du risque d'ingestion de terres polluées (question sur la présence potentielle de potagers, jardins botaniques, notamment).

Enfin, plus spécifiquement sur ce point, plusieurs avis pointent l'incompatibilité de l'emplacement du groupe scolaire suite aux résultats de l'étude pollution au regard de la circulaire du 08/02/2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillants des populations sensibles.

Parmi ces 24 avis, certains d'entre eux rappellent également la nécessité de réaliser un dossier Loi sur l'eau ainsi qu'un plan de gestion des eaux pluviales. La question du positionnement des bassins d'infiltration, du fait de la pollution qu'elle pourrait engendrer dans la nappe phréatique, est également posée. Enfin, certains avis rappellent que la compatibilité du projet avec le SDAGE n'est pas évoquée, alors que la commune de L'Haÿ-les-Roses est couverte par le SAGE de la Bièvre.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Concernant les études réalisées sur la pollution des sols et de la nappe phréatique, des études Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) ont été réalisées sur les lots 1, 2/3, 4 et

7/8. Ces dernières ont permis de préciser l'état des sols et de la nappe sur chaque lot, de prescrire les techniques constructives à mettre en œuvre (notamment la réalisation de vides sanitaires ventilés naturellement) et de s'assurer de la compatibilité de chaque lot avec les usages projetés (groupe scolaire, logements). Le lot 5 et 6 étant actuellement occupé (camps de roms), les sondages préalables à la réalisation de l'étude EQRS n'ont pu être effectués. Cette étude sera réalisée dès la libération des terrains.

Ces études ont été jointes au mémoire en réponse formulé par l'aménageur et mises à la disposition du public. L'aménageur Eiffage ainsi que les futurs constructeurs sont tenus de respecter les conclusions et les prescriptions de ces études.

Concernant le risque d'ingestion et afin d'y pallier, l'aménageur s'engage à ce que toutes les futures zones d'espaces verts, jardins privatifs présentant des anomalies soient recouvertes par 50 cm à 1m de terres végétales saines.

Concernant plus spécifiquement le groupe scolaire, l'étude EQRS a conclu sur la compatibilité de l'usage projeté du futur bâtiment sous réserve que des techniques constructives adéquates soient mises en œuvre, dont la réalisation d'un vide sanitaire ventilé naturellement. Le groupe scolaire comprendra bien un jardin pédagogique mais ce dernier ne sera pas en pleine terre mais composé de bacs de plantations surélevés.

Enfin, il convient de rappeler que la MRAE ne parle pas d'incompatibilité de l'emplacement du groupe scolaire mais « de justifier la localisation du groupe scolaire au regard de la circulaire du 8 février 2007 », ce qui a été fait dans le premier mémoire en réponse sous la forme d'un tableau présentant les avantages et inconvénients de chaque option de localisation du groupe scolaire ; le site retenu étant celui présentant le plus d'avantages environnementaux.

Une première étude dite de faisabilité de gestion des eaux pluviales a été réalisée et intégrée au premier mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale du 4 avril 2019. Cette étude a été réalisée en prenant en compte la programmation telle qu'elle était prévue dans le dossier de création de la ZAC. Elle proposait une gestion des eaux pluviales sur l'espace public par la réalisation de deux bassins de rétention sous forme d'ouvrages enterrés complétés par un ruissellement gravitaire vers les ouvrages de rétention/infiltration. Aujourd'hui, la mise à jour de ce plan de gestion ne peut être finalisée, du fait de l'inaccessibilité d'une partie du site (camps de roms). En effet, comme indiqué dans l'étude de faisabilité de gestion des eaux pluviales, la position des bassins d'infiltration et donc des noues devra être confirmée en fonction du plan de gestion des terres, afin que les zones d'infiltration soient libres de toute pollution pour éviter la migration des polluants vers la nappe. Le plan de gestion sera réalisé dès la libérations des terrains occupés.

La nappe phréatique peu profonde a été prise en compte dans l'étude de faisabilité de gestions des eaux pluviales. Ainsi, comme précisé dans le mémoire en réponse si un rabattement de nappe s'avérait nécessaire en phase travaux, le dossier Loi sur l'Eau constitué par l'aménageur viendra préciser les dispositifs détaillés en matière de gestion des eaux d'exhaure en phase chantier. Aujourd'hui la constitution d'un dossier est en cours de réalisation par Eiffage. Ce dernier fera l'objet d'une instruction par les services de l'Etat.

Comme indiqué dans l'étude d'impact et de faisabilité de gestion des eaux pluviales, le projet de la ZAC Hochart doit se conformer aux orientations du SDAGE. La nouvelle version du SDAGE est entrée en vigueur le 1er janvier 2016. Le projet est concerné par le SAGE de la Bièvre, approuvé par arrêté inter préfectoral n°2017-1415 signé le 19 Avril 2017 et entré en vigueur le 7 août 2017. A partir de cette date, les décisions prises dans le domaine de l'eau doivent être rendues compatibles avec les dispositions du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PAGD) et du SAGE.

Les deux ambitions phares du SAGE de la Bièvre sont :

- *La mise en valeur de l'amont (Bièvre « ouverte » de sa source à Antony),*
- *La réouverture sur certains tronçons de la Bièvre couverte, d'Anthony à Paris.*

Les cinq grandes orientations pour le SAGE définies à l'issue de la réflexion menée sur la définition du périmètre en 2007, approfondie dans le porté à connaissance des services de l'État, puis confirmée par l'état des lieux approuvé en 2010 sont les suivantes :

- *L'amélioration de la qualité de l'eau par la réduction des pollutions ponctuelles et diffuses et la maîtrise de la pollution par temps de pluie ;*
- *La maîtrise des ruissellements urbains et la gestion des inondations ;*
- *Le maintien d'écoulements satisfaisants dans la rivière ;*
- *La reconquête des milieux naturels ;*
- *La mise en valeur de la rivière et de ses rives pour l'intégrer dans la Ville.*

Le projet n'étant localisé, ni dans le lit mineur d'un cours d'eau, ni en zone humide, ni en zone d'expansion de crue, il n'est pas en contradiction avec les prescriptions du SDAGE et du SAGE.

Manque d'espaces verts, d'arbres et phénomène d'îlot de chaleur :

24 avis déplorent le manque d'espaces verts du projet et expriment des craintes sur la préservation des arbres d'alignement présents le long de la RD 7, ainsi que sur la constitution d'îlot de chaleur. Il est notamment évoqué que seul 20% des surfaces non bâties seront en pleine terre, et qu'il s'agit en fait, essentiellement de parcelles appartenant au Département. De même certains avis précisent que la constitution d'îlot de chaleur ne peut être uniquement compensée par les toitures végétalisées (50% des toitures) qui nécessitent un arrosage important et seront desséchées durant la période estivale. Pour ces derniers, cet enjeu n'est donc pas suffisamment pris en compte.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Concernant les espaces verts, les surfaces des espaces publics de la Ville et du département, dont la coulée verte, le square et la place, constitueront des surfaces arborées et pourvues d'espace vert en pleine terre. En complément de ces espaces verts, chaque lot de constructions devra prévoir d'une part la création de larges cœurs d'îlot végétalisés et d'autre part la conservation de 20% de sa superficie totale en espace de pleine terre afin de permettre la plantation d'arbres de hautes tiges. Ainsi les 20% de surface dédiés à la pleine terre sur chaque lot, viennent s'ajouter aux surfaces de pleine terre des espaces publics.

Concernant la préservation des arbres d'alignement sur la RD 7, le projet ne prévoit pas de les abattre, mais bien de les préserver.

Enfin l'enjeu que représente les îlots de chaleur urbain a été pris en compte dans l'étude d'impact environnemental et complété dans le mémoire en réponse. Les toitures végétalisées font partie des aménagements permettant de réduire cet effet. Mais ce ne sont pas les seuls : il est prévu de réserver une large place aux espaces verts au sein de chaque îlot ainsi qu'un minimum de 20% de pleine-terre par lots. De plus, il est prévu de dédier 15 à 20 % des surfaces des espaces publics en surfaces semi-perméables. Enfin, le plan masse créé des percées entre les bâtiments, afin de favoriser la circulation de l'air et le rafraîchissement des cœurs d'îlots.

Préservation de la biodiversité et étude faune-flore :

11 avis exprimés considèrent que l'enjeu lié à la biodiversité est sous-estimé dans l'étude d'impact environnemental. Il est notamment relevé que les inventaires ont été partiels et que deux espèces protégées au niveau régional ont été observées. Il est également évoqué la préservation de la petite faune locale qui pourraient être présentes sur le site tels que les hérissons.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Dans le cadre de l'étude d'impact, une étude faune-flore a été réalisée sur la base d'observations sur site réalisées par les écologues en période printanière et estivale avec trois passages en septembre 2018 et avril 2019. Ces inventaires ont été complétés par la consultation des bases de données Cettia et Faune Île-de-France.

En conclusion, cette étude a permis d'appréhender les potentialités d'accueil de l'aire d'étude pour la faune locale et notamment pour les oiseaux nicheurs. 14 espèces y sont potentiellement nicheuses. Deux accenteurs mouchets (mâles chanteurs) ont été entendus sur l'aire d'étude. S'agissant du moineau domestique, entre dix et quinze individus ont été observés sur l'aire d'étude, nichant probablement sur les bâtiments. Malgré la présence de ces deux espèces d'oiseaux potentiellement nicheuses à enjeu moyen et assez fort en Ile-de-France, les enjeux restent limités compte tenu du contexte local enclavé et très urbain, de la faible superficie de l'aire d'étude et de leur bonne représentation en ville. De plus, les habitats présents sur le site ne constituent pas des habitats particulièrement attractifs pour ces espèces justifiant d'une nécessaire préservation. En effet, les espèces pourront se réinstaller au sein du nouveau quartier après les travaux. L'étude d'impact précise que l'aménageur ne devra pas réaliser d'abattage ni d'élagage d'arbres en période de nidifications.

Concernant la création de lieux d'habitats favorable à la biodiversité et à l'accueil de la petite faune locale au sein du futur quartier, celle-ci sera favorisée par la création de différents biotopes permettant l'installation de cette biodiversité. Les différentes strates de végétation telles que des plantations à fleurs en toiture et des espaces végétalisés denses en surface favoriseront ce point. Les essences de végétaux choisies participeront également à cette thématique en offrant des abris, mais également de la nourriture à la faune locale. Des aménagements spécifiques, comme des andains pour les lézards, des refuges à hérissons, gîtes à chauves-souris, des nichoirs à oiseaux ou des ruches seront installés afin de favoriser leur implantation. Pour permettre les déplacements des petits mammifères, il sera également demandé de mettre en place des passages sous clôture.

Impact en terme d'aggravation des nuisances urbaines : bruit, circulation, manque de stationnement, qualité de l'air :

En lien avec les déplacements et l'arrivée de nouveaux habitants, le manque de prise en compte des nuisances urbaines qui seront générées par le projet est évoqué dans 18 avis. Il est particulièrement évoqué les risques de saturation de la circulation et de l'offre de stationnement ainsi que de pollutions sonore. L'étude d'impact qui précise que l'augmentation de la circulation sera limitée sur le secteur suscite des interrogations. De même, le nombre de places de stationnement prévues dans le projet est jugé insuffisant, au vu de la saturation actuelle du quartier. Enfin en relation, avec la circulation, plusieurs personnes anticipent une aggravation des nuisances sonores et de la qualité de l'air et s'interrogent sur les mesures qui seront mises en place pour préserver les logements, notamment ceux situés sur la RD 7.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Concernant la circulation, plusieurs éléments permettent de justifier une hausse modérée du trafic :

- *L'étude circulation des projets Lebon-Lamartine/Hochart préconise une réorganisation des sens de circulation des voies existantes et une adaptation des sens de circulation des voies créées. Ces préconisations proposent soit le prolongement de la rue Lamartine (située dans le quartier Lebon-Lamartine à Villejuif), soit sa mise en double sens qui, dans les deux cas viendra décharger la rue Paul Hochart, d'autant que la RD7 côté Nord au carrefour Hochart/Trembaly bénéficie de la capacité suffisante pour écouler la demande complémentaire.*
- *L'arrivée de la gare de métro dans le quartier Lallier, situé à proximité engendre une restructuration du réseau de bus avec la création d'une nouvelle ligne de bus (D3) passant par la rue Paul Hochart, favorisant ainsi le rabattement vers la gare en transports en commun.*

L'offre en stationnement sur le quartier permettra de répondre aux besoins des habitants du quartier. Chaque résidence et logement disposeront de parking en sous-sol. Un parking public d'une centaine de places permettra de répondre aux besoins des visiteurs du quartier, des usagers des équipements publics et des clients des commerçants. Une tarification adaptée sera mise en place. Enfin, du stationnement longitudinal, le long des voies, permettra de répondre aux besoins en stationnement de courte durée : livraison, dépose minutes...

En matière d'impact sonore, l'étude trafic a conclu à « une hausse du niveau sonore qui ne sera pas perceptible ». Les cartographies permettent de dégager des tendances et d'apprécier les zones calmes et bruyantes. Pour les bâtiments nouveaux, il conviendra d'adapter l'isolement de façade. Pour les bâtiments existants, la création de nouvelles voies dans le projet n'aura pas d'impact significatif sur les niveaux sonores. Les estimations de circulation en 2027 avec la ZAC par rapport au scénario sans le projet indiquent une légère augmentation de trafic sur les différents axes. Le bruit fonctionnant selon une échelle logarithmique, cette augmentation du trafic engendrera une hausse du niveau sonore de 0.8 dB(A) sur la RD7 et de 0.6 dB(A) sur l'avenue Paul Hochart. Cette augmentation du niveau sonore inférieurs à +2 dB(A) est considéré comme non significative au sens de la réglementation (code de l'environnement R571-44 à 52 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatifs aux bruits des infrastructures terrestres).

De plus, afin de réduire l'exposition des résidents aux nuisances issues de la RD7 mais aussi de la rue Paul Hochart, la réalisation de logements en rez-de-chaussée a été proscrite le long de ces axes. Par ailleurs, le choix de conception du projet favorise la réalisation de logements traversant avec des chambres en intérieur d'îlot. Enfin, concernant l'enveloppe du bâtiment, l'isolement vis-à-vis du bruit se fera par l'isolation des façades avec l'atteinte d'un niveau supérieur à la réglementation actuelle.

Concernant plus spécifiquement, la phase travaux, l'étude d'impact environnemental propose un certain nombre de mesures d'évitement que l'aménageur s'est engagé à respecter. S'ajoute à ces mesures celles de la Charte chantier propre mise en place par la ville que l'aménageur a repris à son compte.

Les déplacements des modes actifs

7 personnes soulignent l'absence de pistes cyclables dédiés aux déplacements actifs au sein du quartier et déplorent le manque de liaison douces avec les autres quartiers de la Ville.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Le projet prévoit la réalisation d'une coulée verte au droit de l'actuel chemin des bouteilles et sera bordée au Nord du site par la coulée verte départementale existante. De plus, un plateau surélevé impliquant un partage de la voirie et une priorité donnée aux piétons et cyclistes sera réalisé au croisement de la coulée verte, de la nouvelle voie et du square. Enfin l'ensemble des voies circulées seront limitées à 30 km/heures afin de permettre aux différents modes de circuler ensemble.

Concernant la question des déplacements doux à l'échelle de la Ville, la ville a lancé son schéma directeur des mobilités actives. Cette étude prévoit une phase de diagnostic qui conduira ensuite à la mise en place d'une stratégie et proposera enfin, un plan pluriannuel d'aménagement. Le projet de la ZAC Hochart sera pris en compte dans la réalisation de ce schéma.

Ondes électromagnétiques :

Plusieurs personnes s'interrogent sur le risque lié aux ondes électromagnétiques pour les logements situés à moins de 100 mètres de la ligne haute tension qui est enterrée sous la RD 7.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Dans le cadre de l'étude d'impact environnemental complémentaire de la ZAC Paul Hochart, Eiffage Aménagement a fait réaliser une étude spécifique sur les impacts susceptibles d'être générés par la présence d'un câble haute tension enterré à proximité du site.

Cette étude réalisée par le bureau d'étude Mantenna Expertise (Environnement Electromagnétique & Connectivité Radio - Laboratoire et Bureau d'Etudes) conclu : La valeur maximale relevée de 4.78mTesla, à la verticale du câble Haute tension enterré, pour le champ magnétique 50Hz, est 21 fois inférieure au niveau de référence de la Recommandation Européenne 1999/519/CE.

Conclusion :

Cette consultation a réuni 97 avis : 46 avis par voie électronique et 51 avis dans le registre papier disponible en mairie. Globalement, et malgré le faible taux de participation, le projet est majoritairement bien accueilli par la population. L'amélioration du cadre de vie pour les habitants, l'attractivité le dynamisme du futur quartier et la présence d'équipements publics constituent des points positifs largement évoqués. Toutefois les impacts environnementaux du projet tels que la densification de l'Est de la Ville, la question de la préservation de la biodiversité et de la création d'îlot de chaleur ainsi que les risques liés à la pollution des sols soulèvent également des interrogations.

La synthèse de cette consultation permet d'apporter des réponses à ces interrogations tout en précisant les actions qui seront mises en œuvre par l'aménageur dans le cadre de l'étude d'impact environnementale pour répondre à chacun de ces points. Ainsi, aucune observation ne donne lieu à une modification du projet de dossier de réalisation.

Cette synthèse, l'ensemble des avis recueillis, ainsi que les motifs de la décision seront mis en ligne sur le site de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et de la Ville pour une durée de trois mois.