

Températures et îlots de chaleur

Le projet prévoit d'imperméabiliser la très grande majorité des sols du secteur du « cœur de ville », pour la création d'une place centrale minérale. Dans son avis, l'autorité environnementale indique que « *la masse minérale (le futur volume construit) qui sera implantée emmagasinera des calories en période de grosses chaleurs et les renverra vers la Roseraie* ».

En réponse à cette remarque, le porteur a mandaté BURGEAP pour évaluer l'impact de l'opération sur le risque de surchauffe en période de fortes chaleurs. Cette étude indique notamment que « *pour l'îlot 2, les surfaces importantes de dallage de pierre sur la nouvelle place auront une propension à contribuer à la surchauffe urbaine. La présence de ce dallage n'est pas compensée par la végétation, car les arbres et arbustes même nombreux seront majoritairement en bac et donc de petite taille* ».

Néanmoins, cette étude indique que les impacts seront moindres sur l'îlot 1 situé en limite de la Roseraie grâce à la végétalisation du projet (pelouses, terrasses végétalisées, matériaux perméables...). Des dispositifs qui nécessitent néanmoins « *une capacité suffisante de stockage de l'humidité et qu'un arrosage régulier en période de fortes chaleurs soit possible* », impliquant des consommations d'eau supplémentaires.

Les réels impacts potentiels sur la Roseraie seraient la conséquence d'une réverbération des rayons du soleil et d'émission d'infrarouge depuis les nouveaux bâtiments. L'étude indique notamment que « *l'intensité maximale de ces flux est en fin d'après-midi* », mais que l'impact est très nettement amoindri grâce à la présence du rideau végétal dense.



Reflet à 16h ((heure solaire)

La bonne gestion de la lisière végétale, portée par la copropriété, jouera donc une fois de plus un rôle majeur sur la fonctionnalité écologique de la Roseraie. **Sans cette lisière végétale, la réverbération des rayons du soleil et d'infrarouge pourront modifier de manière conséquente l'intégrité de la Roseraie.**

Aussi, **l'étude n'indique aucun élément quant au risque de ruissellement lié à l'imperméabilisation de près de 3 000m² de surfaces enherbées, arborés ou de terres nues.** Ce ruissellement peut avoir comme conséquence :

- D'augmenter le risque d'inondation lors de fortes pluies en aval à l'Ouest de la commune ainsi qu'une surcharge hydraulique des réseaux d'eau ;
- Une absence d'infiltration des eaux en profondeur, limitant l'approvisionnement de la nappe souterraine ;

- Une perte de biodiversité terrestre et une réduction de la place de la nature aux abords de la Roseraie, pouvant jouer sur sa bonne préservation.

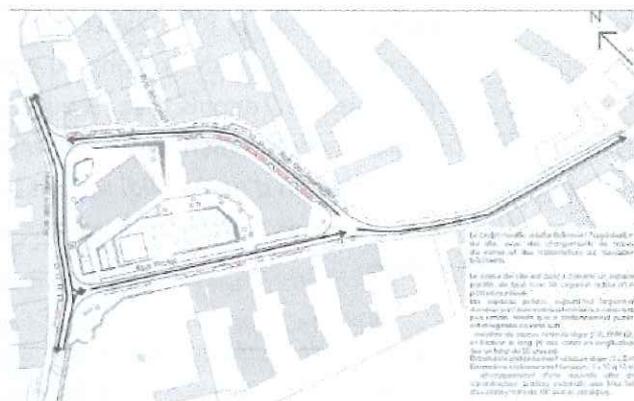
Enfin, une étude thermique sur les impacts de la suppression de la zone arborée aurait permis de démontrer la hausse conséquente des températures au sein du secteur, dont l'amplitude thermique pourrait parfois s'élever à plus de 5 degrés, confortant considérablement l'îlot de chaleur créé par l'imperméabilisation des sols.

Circulation et déplacements

La réalisation du projet de centre-ville prévoit de conforter l'accessibilité du centre par le développement du réseau routier et par une offre de stationnement renforcée. Au regard du caractère « stratégique » de la localisation du projet en cœur de ville, l'autorité environnementale demande au porteur de projet de mieux étayer l'état du trafic routier, les capacités des transports en commun desservant le site, et le réseau de liaisons douces entre le secteur et ses espaces limitrophes.

En réponse à ces demandes, le porteur de projet indique que « *le site n'est pas desservi par des transports en commun lourds (RER, métro, tramway) [...] mais que 3 lignes de bus desservant le site permettent de relier la gare RER B de Bourg-la-Reine en 10 minutes* ». Par ailleurs, il précise que « *la création de la gare Chevilly Trois-Communes située à L'Hay-les-Roses... donnera un accès au futur réseau Grand Paris Express et placera le secteur à quelques minutes de la capitale* ».

Aussi, une étude réalisée par SARECO et EXPLAIN en 2016 démontre que les carrefours de la route départementale D148 disposent de capacités suffisantes, et que la circulation est fluide malgré que « *des dysfonctionnements apparaissent en périodes de pointe du matin et du soir* ».



Par ailleurs, l'analyse détaillée de la SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES, concernant l'accès aux commerces du projet et des capacités de stationnement nécessaires, indique que « *le projet présente de sérieuses garanties en matière de gestion des flux futurs sur le secteur d'étude* » et que « *L'accès au projet se fera à l'ensemble de modes de mobilité, en vélo, à pied, en transport en commun et en véhicules* ».

Cependant, aucune explication ne permet d'appréhender les capacités des transports en commun desservant le site et les mesures qui seront mises en œuvre pour faciliter l'accessibilité de la nouvelle gare depuis le site. Aussi, bien que la réponse du porteur de projet étaye l'accessibilité routière du site, aucun élément de définition n'est apporté quant aux modalités mises en œuvre pour conforter les liaisons douces au sein du site à l'exception de stationnements cyclables. **Le risque potentiel est la faible prise en compte des enjeux de développement des mobilités douces, notamment en lien avec**

la nouvelle gare, tant sur le plan matériel (cheminements piétons, pistes cyclables, confort de déplacement...) que sur le plan de l'insécurité routière due à l'augmentation du trafic.

Etat des sols

En raison du peu d'éléments fournis sur l'analyse des sols actuels du secteur « cœur de ville » de l'ilot 2, l'autorité environnementale demande au porteur de projet d'analyser davantage les sols existants sur ce secteur.

En réponse, le porteur de projet indique que cette étude sera menée une fois l'activité de la Poste terminée et avant tout travaux.

Nature des logements

Dans sa publication Théma « Objectif zéro artificialisation nette », d'octobre 2018, le Commissariat général au développement durable pointe que 40% de l'artificialisation des sols se situent là où la vacance de logements augmente fortement¹.

Or s'il est vrai que le besoin de logements sociaux est fort en Ile-de-France, ce n'est pas forcément le cas pour les logements haut de gamme prévus par ce projet. Plusieurs logements de même standing tout près de là, rue Bourgeot, sont vacants depuis plusieurs années. Dans le cadre du Grand Paris, de nombreuses résidences de logements chers viennent d'être construites ou le seront à court terme, ce qui peut créer une offre trop importante pour ce segment de marché.

Organisation du chantier et travaux

Au regard de la durée des travaux (qui auront lieu sur 4 ans) induisant des nuisances continues (bruit, poussières, circulation d'engins de chantier...) et de la proximité des deux sites sensibles que sont la Roseraie et la Clinique, l'autorité environnementale demande au porteur de projet de préciser davantage l'organisation du chantier (circulation, stationnement des engins...), ses nuisances et les mesures de réduction et d'évitement de ces dernières permettant de protéger la Roseraie et la Clinique.

En réponse à ces remarques, le porteur de projet précise que « Le constructeur s'engage à réaliser un chantier à faible nuisance (chantier propre) ». Il indique les mesures de réduction et d'évitement des nuisances choisies pour limiter les impacts du chantier que sont :

- L'absence de stockage in situ de la terre déposée dans des décharges publiques limitant les poussières ;
- La découpe des pierres réalisée prioritairement en carrière atténuant les nuisances sonores ;

¹ <https://www.ecologique-solaire.gouv.fr/sites/default/files/Th%C3%A9ma%20-%20Objectif%20z%C3%A9ro%20artificialisation%20nette.pdf>

- L'installation d'un géotextile de protection protégeant la terre avant la plantation des arbres le long de la Roseraie ;
- La plantation des arbres réalisée « dans la mesure du possible » à la fin de l'infrastructure afin de limiter les nuisances visuelles depuis la Roseraie.

Néanmoins, le porteur de projet ne précise pas les conditions de circulation et de stationnement des engins de travaux, ainsi que les mesures de réduction ou d'évitement directement liées à la présence de la Clinique des Tournelles. **Le risque potentiel est de ne prendre en compte que faiblement les usages actuels des lieux, ayant un impact potentiellement fort sur l'attractivité du centre-bourg** (choix des lieux d'achat, de soins et de promenade privilégiant des espaces plus accessibles, plus calmes et moins bruyants).

Par ailleurs, la réalisation d'études géotechniques ont permis de mettre en lumière la présence d'écoulements collinaires dans les sols du secteur du projet, et des méthodes de contenance de ces eaux en vue de la réalisation des parkings en sous-sol. **Le risque potentiel est de ne prendre en compte que faiblement les usages actuels des lieux, ayant un impact potentiellement fort sur l'attractivité du centre-bourg.**

EN CONCLUSION

L'association *L'Hay les Roses en transition* soulève la forte incohérence entre les engagements récents de la commune et ceux de la région en matière de développement durable (à l'image de l'Agenda 21, de la Charte environnementale, du SRCAE, du SRCE, du plan biodiversité...) et les projets de développement urbain prévus sur le territoire n'intégrant que très peu ces dispositions environnementales.

Elle estime en outre que la réponse du porteur de projet aux recommandations de la MRAE ne permet pas d'évacuer de nombreux risques potentiels :

- Une trop faible prise en considération des conséquences de la suppression du secteur boisé, qui assure l'ombrage, le rafraîchissement de la Roseraie et de ses abords ainsi que et la protection contre la pollution lumineuse issue du centre-ville pour les espèces animales et les insectes existants au sein du Parc et de la Roseraie. La plupart des arbres de remplacement, plantés hors sol, en raison de leur faible taille, n'apporteront pas les mêmes services écosystémiques, ni sur le plan de l'habitat pour les espèces, ni sur le plan de la lutte contre l'îlot de chaleur urbain (on évalue l'effet d'un arbre à celui de 10 climatiseurs, du fait de l'ombre et de la fraîcheur qu'il procure : voir planche en annexe).
- L'absence d'assurance quant à l'encadrement de la gestion de la lisière, laissée à la responsabilité de la copropriété ; celle-ci doit pourtant jouer un rôle majeur sur la fonctionnalité écologique de la Roseraie, sans laquelle la réverbération des rayons du soleil et d'infrarouge pourront modifier de manière conséquente l'intégrité de la Roseraie. De même,

la gestion des toitures végétalisées peut avoir un impact sur l'insertion paysagère attendue des nouveaux bâtiments.

- Une sous-estimation du risque de ruissellement lié à l'imperméabilisation de près de 3 000m² de surfaces enherbées, arborées ou de terres nues, et du risque d'inondation lors de fortes pluies en aval à l'Ouest de la commune ainsi qu'une surcharge hydraulique des réseaux d'eau ;
- L'absence de l'analyse des sols actuels du secteur « cœur de ville » de l'ilot 2, reportée à plus tard, une fois l'activité de la Poste terminée et avant tout travaux.
- Une trop faible prise en compte des enjeux de développement des mobilités douces, notamment en lien avec la nouvelle gare, tant sur le plan matériel (cheminements piétons, pistes cyclables, confort de déplacement...) que sur le plan de l'insécurité routière due à l'augmentation du trafic.
- Malgré l'engagement du promoteur de respecter la charte « chantier propre », une sous-estimation des risques liés au chantier, et une prise en compte faible des usages actuels des lieux, ayant un impact potentiellement fort sur l'attractivité du centre-bourg.
- Enfin, en ce qui concerne le projet architectural, une absence de prise en compte des caractéristiques patrimoniales du secteur dans la traduction architecturale et urbaine de l'identité rurale du cœur de bourg (Eglise, maisons en pierre, corps de fermes revalorisés, murs et murets patrimoniaux, matériaux typiques, dispositions et usages des espaces publics...).

L'association *L'Haÿ les Roses en transition* se prononce donc :

- **Pour un réexamen du projet architectural, notamment celui de l'ilot 1 au contact direct avec la Roseraie ;**
- **Pour un report de l'obtention des permis de construire après la réalisation des études complémentaires préconisées par la MRAE, ainsi qu'après la modification du PLU annoncée ;**
- **Pour un maintien dans le domaine public de la bande des 12 m, devant le risque important de modification du règlement de copropriété que pourraient exiger les copropriétaires, une fois installés.**

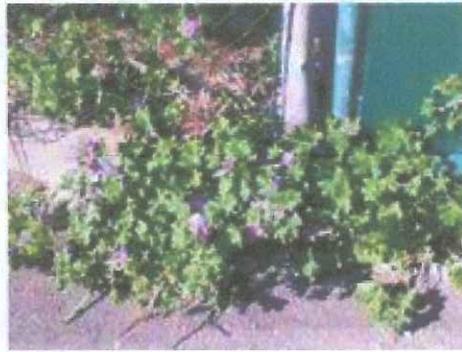
Annexe

La nature en ville comme climatiseur

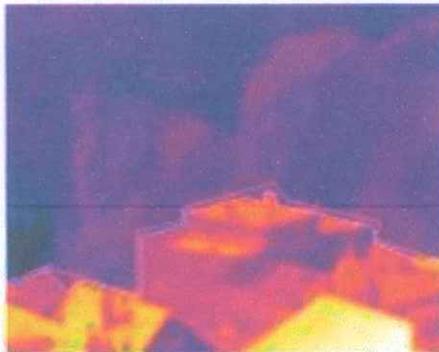
35 °C pour le parc alors que les bâtiments voisins dépassent 50 °C



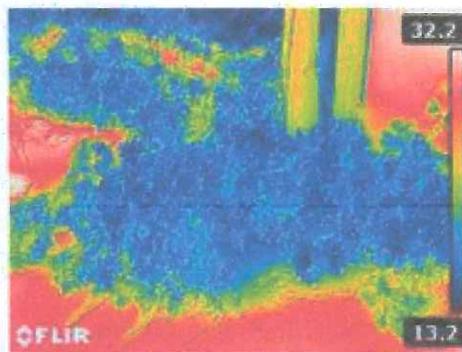
20°C d'écart à quelques centimètres entre le plante et le bitume



43°C d'écart entre le toit végétalisé et le toit bitumineux



Urška Rataj, Department of Biology, Biotechnical Faculty, University of Ljubljana, Slovenia.



Source : Pierre-Luc Vocher - Ville de Montreal



Source : City of Chicago