



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 17 novembre 2020
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2020-11-17_2090

L'Haÿ-les-Roses
ZAC Entrée de ville Paul Hochart :
approbation du dossier de réalisation

L'an deux mille vingt, le 17 novembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 11 novembre 2020. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représenté	Mme LEYDIER	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	-		-
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. VIC	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme LABROUSSE	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	Mme KABBOURI	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	Mme BENSARSA REDA	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	Mme KABBOURI	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. VILAIN	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Cheville-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	Mme DAUMIN	A
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	M. LAURENT	A
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. BOURDON	A
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		A
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	Mme VALA	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	Mme BERNET	P
Cheville-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		A
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. AGGOUNE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	M. GAUDIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. BOURDIN	A
Yvry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	M. MARCHAND	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. BRIEY	A
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	Mme LABROUSSE	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	M. PANETTA	P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme BEN CHEIKH	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent ⁽¹⁾		-
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée ⁽¹⁾	M. GONZALES	-
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	-		-
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. SAC	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme DAUMIN	A
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Représenté	Mme BERNET	P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. LIPIETZ	A
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	Mme BEN CHEIKH	P
L'Haÿ-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	M. DECROUY	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	M. VIELHESCAZE	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. MARCHAND	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	-		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		A
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. LIPIETZ	A
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	M. PECQUEUX	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. DECROUY	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. BEUCHER	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		A
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté ⁽¹⁾	M. GONZALES	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. LAFON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme VALA	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. SAC	C
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. PECQUEUX	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. PANETTA	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	-		-
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M. BOUYSSOU	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. LAFON	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	-		-
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. TAUPIN	A
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	M. BEUCHER	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. DELL'AGNOLA	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	-		-
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		A
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	-		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. AGGOUNE	P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Représentée	M. VILAIN	P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. YAVUZ	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	-		-

(1) Jusqu'à la délibération n° 2020-11-17_2077

Secrétaire de Séance : Madame Imène BEN CHEIKH

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2051 à 2077	36	58	94
2078 à 2099	33	55	91

Exposé des motifs

Le secteur Paul Hochart, situé à l'extrémité Est de la commune, a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (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 la programmation d'activités tertiaires en logement, un nouveau programme a émergé des études urbaines engagées par la Ville.

Afin de tenir compte des caractéristiques du marché immobilier et des programmes déjà engagés à proximité de ce secteur, le nouveau programme s'oriente davantage vers une vocation 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...), équipements qui n'étaient pas prévus initialement au dossier de ZAC.

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.

Le dossier de création de la ZAC initiale devait également être modifié pour prendre en compte les objectifs suivants :

- 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 d'une vingtaine de classes et son 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 par la densification et la diversité résidentielle associée à des commerces en pied d'immeubles et par la démolition/reconstitution du foyer Coallia présent sur le site.
- 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.

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 termes de programmation urbaine, qu'en terme de réponse aux impacts environnementaux.

Il vous est proposé aujourd'hui d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Paul Hochart. Conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, celui-ci comprend :

- le programme des équipements publics de la ZAC,
- le programme global des constructions de la ZAC
- les modalités prévisionnelles de financements, échelonnées dans le temps
- les études complémentaires liées à l'étude d'impact.

Le programme des équipements publics de la ZAC

Les équipements publics projetés au sein de la ZAC sont :

- Un groupe scolaire de 25 classes (10 classes en maternelles et 15 en élémentaires) comprenant un parking privatif de 40 places ainsi qu'un accueil de loisir sans hébergement,
- Un équipement sportif dont une salle omnisport et un dojo,
- Une salle polyvalente de 160 m² destinée aux associations et habitants du quartier,
- Un parking public souterrain de 100 places destiné aux clients des commerces, aux visiteurs des résidences ainsi qu'aux usagers des équipements publics,

- Une place en entrée de Ville et de quartier d'une superficie de 1 500m² à 2 000 m² ainsi que la réalisation de l'intégralité des espaces public de la ZAC,
- L'aménagement de la coulée verte, en articulation avec le Département du Val de Marne, et la réalisation d'un square de 600 m² située sur son parcours,
- Les nouvelles voies de circulation, que constituent le prolongement de la rue Gustave Charpentier, son barreau Sud qui rejoint la rue Paul Hochart, ainsi que son barreau Nord puis Est en direction de la RD 7.

Le programme global de construction

Le programme 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), ces logements seront d'une surface moyenne de 45 m².
- 39 730 m² dédiés aux programmes de logement en accession et 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 RD7) 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).
- Une salle polyvalente de 160 m² sera située dans le lot 3 (ce local sera réalisé en VEFA et aménagé par l'Aménageur).
- Un parking souterrain public d'environ 100 places.

Les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps

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.

Le bilan prévisionnel de la ZAC s'élève à ce jour à 70 807 000 euros. L'opération est financée de la manière suivante :

- La vente de charges foncières pour 60 887 K€
- Une participation de la Ville aux équipements publics est prévue à hauteur de 7 000 K€.
- Des subventions (ANRU, Région) pour 2 920 K€

L'étude d'impact actualisée

Sur la base du projet actualisé et au regard du premier avis formulé par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur le dossier de création, l'étude d'impact a pu être complétée pour répondre aux problématiques de la pollution, de la gestion des eaux ou des ondes électromagnétiques. Cette étude d'impact complémentaire a été soumise à l'autorité environnementale qui a formulée un avis assorti de recommandations, le 30 juillet 2020.

Un mémoire en réponse a été rédigé afin de répondre aux préconisations ainsi qu'aux demandes d'études complémentaires émises par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Les principales recommandations émises par la MRAE, ainsi que les réponses apportées dans le mémoire en réponse, sont listées ci-dessous :

- Pollutions des sols :

Les études Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires des lots 1, 2/3, 4 et 7/8 ont été réalisées. Ces dernières ont permis de prescrire les techniques constructives à mettre en œuvre (réalisation de vides sanitaires ventilés naturellement notamment) et garantissent la compatibilité de chaque lot avec les usages projetés (équipements publics, logements). Le lot 5 et 6 étant actuellement occupé, les sondages préalables à la réalisation de l'étude EQRS n'ont pu être effectués. Cette étude sera réalisée dès la libération des terrains.

Afin de pallier au risque d'ingestion de terres polluées, toutes les futures zones d'espaces verts, jardins privatifs présentant des anomalies seront recouvertes par 50 cm à 1m de terre végétale saine supprimant le risque par ingestion et/ou contact direct.

- Gestion des eaux de pluie :

La gestion des eaux de pluies sera assurée à la parcelle pour les pluies d'occurrence décennales. Les toitures terrasses, les surfaces de plaines terres dans les parties privatives et les matériaux poreux sur 15 à 30% de l'espace publics, permettront d'atteindre cet objectif. Pour les ouvrages infiltrant de gestion des eaux pluviales, les zones polluées seront évitées dans la mesure du possible et les surfaces infiltrantes concernées par la pollution devront être purgées, afin d'éviter toute migration des polluants vers la nappe.

- Analyse paysagère : Des analyses et études complémentaires liées au nouveau plan masse et à son analyse paysagère, ont été réalisées. Ces dernières comprennent une étude sur les ombres portées de l'ensemble des constructions du futur quartier.

- Nuisances sonores : 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'ilot. 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.

- Ilots de chaleur : des principes d'aménagement visant à limiter les effets de chaleur ont été adoptés : 50% de toitures végétalisées, 15 à 30% des espaces publics seront recouverts de revêtement semi-perméables en cohérence avec le plan de gestion, 20% de pleine-terre par lots.

Les formes architecturales retenues (ilot semi ouvert avec des failles et des hauteurs variées) visent également à limiter ce phénomène en créant des ruptures dans les fronts bâtis et en facilitant ainsi la circulation de l'air.

L'ensemble de ces documents (dossier de réalisation, étude d'impact complémentaire, mémoire en réponses notamment) a été soumis à participation du public du 10 septembre au 11 octobre inclus. Une synthèse ainsi qu'un bilan des observations émises ont été réalisés et font l'objet d'une délibération spécifique.

La Ville de L'Haÿ-les-Roses a émis un avis favorable au dossier de réalisation de ZAC Entrée de Ville- Paul Hochart lors du Conseil Municipal du 5 novembre 2020.

Il est proposé au Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Entrée de ville - Paul Hochart, tel qu'il est présenté en annexe.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et ses articles R.122-1 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le PLU de la Ville de L'Haÿ-les-Roses approuvé le 26 septembre 2016 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017 ;

Vu la délibération du Conseil Territorial du 29 juin 2019 approuvant le bilan final de la concertation et de la mise à disposition de la ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart ;

Vu la délibération du Conseil Territorial du 29 juin 2019 approuvant le dossier de création de la ZAC Entrée de Ville- Paul Hochart ;

Vu la délibération du Conseil Territorial du 17 novembre 2020 approuvant le bilan de la mise à disposition du dossier de réalisation de ZAC et de son étude d'impact ;

Vu le dossier de réalisation de ZAC ci-annexé ;

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC, tel qu'il est annexé et ayant fait l'objet d'une étude d'impact est prêt à être approuvé ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve le dossier de réalisation de la ZAC "Entrée de ville- Paul Hochart" tel qu'il est annexé à la présente délibération.
2. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
3. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 75 – Abstentions 15 – Contre 1



A Vitry-sur Seine, le 24 novembre 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 25 novembre 2020
ayant été affichée le 26 novembre 2020

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES – EPT GOSB

ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart à L'Haÿ-les-
Roses (94)

Dossier de réalisation

Septembre 2020

SOMMAIRE

1.	Introduction	4
1.1.	Contexte réglementaire	4
1.2.	Historique des procédures d'aménagement.....	4
2.	Note de présentation	5
2.1.	Caractéristiques du site d'étude	5
2.2.	Objectifs du projet	6
3.	Programme global des constructions.....	7
4.	Programme des équipements publics	9
4.1.	Le groupe scolaire et l'équipement sportif	9
4.2.	La place et l'espace public	9
4.3.	La coulée verte, une diagonale paysagée	10
4.4.	Les nouvelles voies de circulation	11
5.	Modalités prévisionnelles de financement	12
6.	Etude d'impact	13

FIGURES

Figure 1 Périmètre cadastrale de l'opération	6
Figure 2 Localisation de la ZAC	6
Figure 3 : Plan masse de la ZAC Paul Hochart et programmation (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, Avril 2020)	8
Figure 4 : Perspective de la place publique depuis la RD7 (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, décembre 2018).....	10
Figure 5 : Principes d'aménagement des espaces extérieurs en lien avec la coulée verte (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, avril 2020)	11
Figure 6 : Réseau routier projeté (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, décembre 2018).....	12

1. Introduction

1.1. Contexte réglementaire

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est régie par les articles R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de réalisation de la ZAC Hochart est soumis à l'approbation du Conseil territorial de l'EPT et constitué conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme qui précise son contenu :

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant.

Le dossier de réalisation comprend :

a) *Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;*

b) *Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;*

c) *Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.*

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement 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 mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

1.2. Historique des procédures d'aménagement

Le dossier de création initial de la ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart a été approuvé en juin 2006.

Le dossier de réalisation initial a été approuvé en novembre 2008.

Une première tranche de l'opération a été réalisée par la SADEV 94 portant sur environ 18 000m² de logements et une résidence sociale.

En 2014, l'aménageur a indiqué à la commune qu'il n'était plus en mesure de réaliser le programme tel qu'il était prévu initialement du fait notamment de la part importante de l'activité économique prévue qui s'avérait inadaptée au marché actuel.

Les modifications apportées au programme de la ZAC initiale nécessitent de procéder à la modification du dossier de création et de réalisation. Un dossier de création modificatif de la ZAC a donc été approuvé en 2019.

En 2019, la Ville de l'Haÿ-les-Roses et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ont lancé une consultation pour désigner un nouvel aménageur. Eiffage Aménagement a été désigné aménageur de la ZAC Hochart en septembre 2019.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2016 conforte l'aménagement du secteur Hochart par la création d'une OAP. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017.

2. Note de présentation

2.1. Caractéristiques du site d'étude

La ville de L'Haÿ-les-Roses est située à 10 km au sud-est de Paris dans le département du Val de Marne. Elle comptait près de 31 500 habitants en janvier 2016 (INSEE).

Elle est bordée à l'ouest par la Bièvre et son coteau puis se développe vers l'Est sur le plateau d'Orly. Le centre historique se situe en haut du coteau de la Bièvre. L'urbanisation s'est développée ensuite sur les flancs du coteau qui demeure encore aujourd'hui pavillonnaire. La construction de l'autoroute A6 est venue fracturer la ville en deux. A partir des années 60, de grands ensembles collectifs ont été édifiés à l'Est de celle-ci.

Au cœur de la commune de l'Haÿ-les-Roses, de nombreux secteurs sont en cours de requalification : le centre-ville, le secteur Locarno, le secteur Lallier et l'entrée de Ville Paul Hochart. Ce quartier Hochart en devenir est donc intégré à un axe de renouvellement urbain qui traverse la commune d'Est en Ouest.

Le secteur Hochart est bordé à l'Est par la RD 7, au Sud par la rue Paul Hochart, à l'Ouest par des ensembles d'habitat collectif et au Nord par la coulée verte départementale qui forme la limite communale avec Villejuif. Le quartier est desservi par la ligne de tram T7, qui relie Villejuif (M7) à Athis Mons.

Le secteur Paul Hochart s'insère également dans le Grand Paris grâce à l'arrivée de la future ligne du Grand Paris Express. La commune entière, et son secteur Est plus particulièrement, vont bénéficier du prolongement du métro de la ligne 14 du Grand Paris Express. La gare « Trois communes », à environ 15 minutes à pied du site Hochart, permettra de rejoindre la gare « Maison Blanche », dans le 13^{ème} arrondissement de Paris en 6 minutes, et la gare « Villejuif – Gustave Roussy » en 2 minutes. La ligne reliera le terminus Olympiades à l'aéroport d'Orly, et sera en correspondance avec les lignes 15, 18, 7, le RER C et le T7.

Le secteur Hochart est donc situé stratégiquement à l'entrée de la Ville de l'Haÿ-les-Roses, aux portes des trois communes voisines de Chevilly-Larue, Vitry-sur-Seine et Villejuif. La « pointe Hochart », est donc à la fois une porte de la Ville de l'Haÿ-les-Roses et une ouverture sur le vaste territoire métropolitain de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

C'est donc un secteur à fort enjeux de visibilité pour la Ville et ses 31 200 habitants.

Le périmètre de l'opération représente une superficie d'environ 32 000 m².

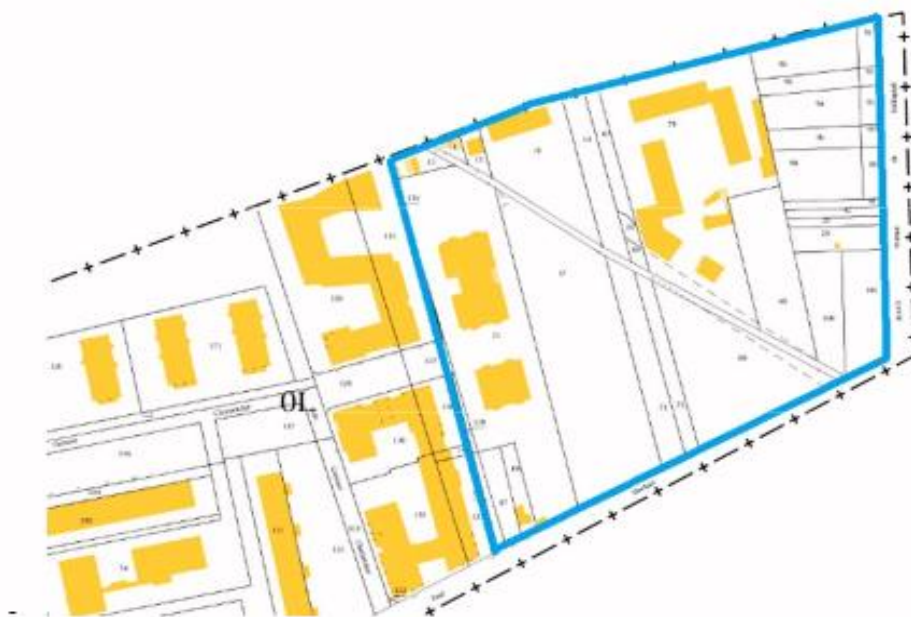


Figure 1 Périmètre cadastrale de l'opération

La majeure partie des terrains est aujourd'hui en friche, suite aux démolitions réalisées dans le cadre d'une précédente concession d'aménagement.

Le site a été retenu au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et une programmation urbaine a été définie dans le cadre du protocole de préfiguration.

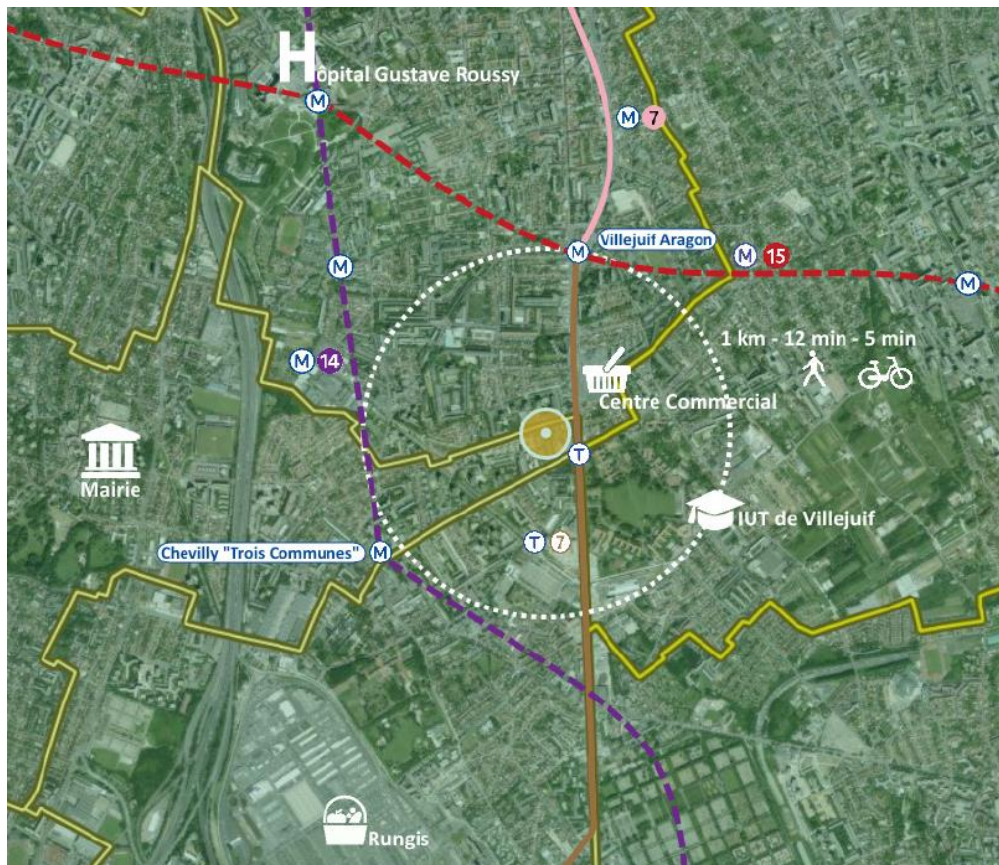


Figure 2 Localisation de la ZAC

2.2. Objectifs du projet

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 réalisation de logements 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, d'un square, et en poursuivant le développement de la coulée verte.

3. Programme global des constructions

Le programme estimatif global de construction de la ZAC Paul Hochart est inchangé depuis 2019 ; il 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), ces logements seront d'une surface moyenne de 45 m².
- **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). **Une salle polyvalente de 160 m²** sera située dans le lot 3 (ce local sera réalisé en VEFA et aménagé par l'Aménageur). **Un parking souterrain public d'environ 100 places.**

Les hauteurs de bâtiments varient de R+4 à R+9. L'ensemble de la programmation sera réparti sur 8 lots de construction. Deux immeubles de plus grande hauteur sont prévus autour de la place publique (R+14/ R+15). Une procédure de modification du PLU sera lancée en juin 2020 pour permettre notamment la réalisation d'immeubles de plus grande hauteur.

Le plan masse présenté ci-après présente la disposition des lots dans le périmètre du projet.

4. Programme des équipements publics

4.1. Le groupe scolaire et l'équipement sportif

Le calendrier de réalisation de cet équipement est étroitement lié au calendrier des travaux de la gare « L'Hay - 3 communes » sur le secteur Lallier qui implique la démolition du groupe scolaire mitoyen et sa reconstitution pour partie sur le secteur Hochart.

La mise en service de l'équipement est prévue pour la rentrée scolaire 2022.

Les équipements publics attendus par la Ville de L'Hay-les-Roses sont :

- un **groupe scolaire** de 25 classes (10 classes en maternelle, 15 classes en élémentaire) et un gymnase qui totaliseront environ 3 650 m² de surface utile.
- un **équipement sportif** de 1 060 m² environ est positionné dans le projet au nord du site, le long de la limite communale avec Villejuif,
- une **salle polyvalente** de 160 m², positionnée sur le lot 3. La parcelle du groupe scolaire étant très contrainte et afin de dégager de l'espace pour les locaux d'enseignement et les cours, il a été décidé d'implanter la salle polyvalente en rez-de-chaussée du lot 3. Cela permettra également d'animer la façade du lot 3 donnant sur le centre du quartier.

Le Groupe scolaire et le gymnase du quartier Hochart se trouvent face au groupe scolaire Robert Lebon, dans la commune de Villejuif, ce qui participe à la cohérence urbaine.

Le groupe scolaire comprendra un service de restauration (800 m²), des infrastructures dédiées au périscolaire (580 m²) ainsi que des espaces verts.

L'équipement sportif sera positionné dans un bâtiment indépendant jouxtant le groupe scolaire. Cela permettra à des utilisateurs, autres que scolaires, telles que des associations sportives, d'en bénéficier.

Conformément à l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, et étant donné que la capacité de ces équipements excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnel à ces besoins sera mise à la charge de l'aménageur. A cette fin, une subvention d'un montant de 7 millions d'euros, et prévue au traité de concession, sera apportée par la Ville.

4.2. Le parking public

Un parking souterrain public d'environ 100 places. Ce dernier sera utilisé essentiellement par les clients des commerces et les visiteurs des résidences. Il pourra également servir aux usagers des équipements publics.

4.3. La place et l'espace public

Le programme prévoit la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7 dont la superficie sera comprise entre 1 500 et 2 000 m². Elle se raccordera au nord à la coulée verte.

Point stratégique du projet, c'est autour de cet espace public que doit s'implanter une nouvelle polarité : une **offre commerciale et de services diversifiée** encadre la place, directement visible depuis les axes principaux.



Figure 4 : Perspective de la place publique depuis la RD7 (Source : EIFFAGE AMÉNAGEMENT, décembre 2018)

4.4. La coulée verte, une diagonale paysagée

L'aménagement de la coulée verte, en articulation avec le Département du Val de Marne est l'un des enjeux principaux du projet.

En effet, la coulée verte Bièvre Lilas traverse le périmètre de la ZAC Paul Hochart du nord au sud, au niveau de l'emprise du chemin des Bouteilles. Les aménagements paysagers de la ZAC Paul Hochart permettront :

- d'augmenter le taux d'espaces verts du quartier,
- d'améliorer l'accès aux modes actifs,
- de renforcer les impacts écologiques en termes d'îlots de fraîcheur,
- d'améliorer la biodiversité.

Cet élément central du projet crée et dessine les espaces publics, tout en valorisant les eaux pluviales. Ainsi, les noues paysagères et la végétation accompagnent les habitants et les passants durant leurs parcours.

La coulée verte dessine dans le tissu urbain une continuité paysagère qui traverse les îlots, pour connecter les différents espaces végétalisés et ainsi conforter le corridor écologique. Cette connexion verte est ponctuée par trois espaces publics importants :

- **une place publique** qui marque aussi l'entrée de la ville ;
- **un square** de 600 m² comprenant une aire de jeux pour enfant, une promenade et des bancs.

Les limites entre espaces privés et publics ne sont pas opaques, pour favoriser une cohésion paysagère.



Figure 5 : Principes d'aménagement des espaces extérieurs en lien avec la coulée verte (Source : Land'Act, pour EIFFAGE AMENAGEMENT)

4.5. Les nouvelles voies de circulation

Le secteur Paul Hochart est aujourd'hui enclavé. Cependant, sa situation lui confère des atouts majeurs qui lui offrent un vrai potentiel de désenclavement, redonnant une cohérence urbaine au projet : les deux axes importants (RD7 et rue Paul Hochart) et la rue Gustave Charpentier, à l'Est. La réflexion est menée en lien avec l'opération de rénovation urbaine du secteur mitoyen Lebon-Lamartine. L'objectif est d'aboutir à une circulation fluide et apaisée en lien avec la RD7 et de préserver les cœurs de lot.

De nouveaux aménagements de voirie sont développés au sein du site d'étude (la numérotation suivante se réfère à la Figure 9 :

- ① La rue Gustave Charpentier est prolongée depuis l'Est vers le cœur de la ZAC (à double sens).
- ② Une voie nouvelle de desserte principale est créée permettant le désenclavement du projet selon l'axe Nord/Sud (à double sens).
- ③ Cette voie se poursuit au Nord, longeant la limite de ZAC et rejoignant la RD7 (à sens unique sortant).

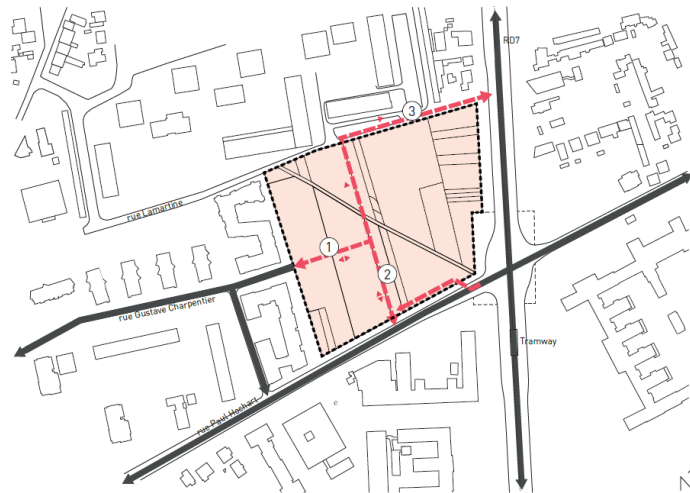


Figure 6 : Réseau routier projeté (Source : EIFFAGE AMÉNAGEMENT, décembre 2018)

Les quartiers Paul Hochart et Lebon-Lamartine seront en zone de limitation de vitesse 30 km/h. Les cycles seront inclus dans la circulation. Un réseau continu de voies piétonnières traversera les deux quartiers, en complément de la coulée verte.

Le schéma de circulation du quartier NPNRU Lebon-Lamartine-Hochart prévoit deux accès sur la RD7. Il propose l'aménagement d'accès multiples à la RD7 tout en empêchant le transit au cœur des deux ZAC. Il permet de supprimer les voies en impasse et les voies sans issue, propices à l'insécurité et à l'insalubrité.

5. Modalités prévisionnelles de financement

DEPENSES (en k€ HT)		RECETTE (en k€ HT)	
Foncier	31 674	Vente charges foncières	60 887
Honoraires techniques	1 314	Subventions	2 920
Travaux d'aménagement	4 500		
Réalisation équipements publics sous MOA Eiffage Aménagement	25 295	Participation de la Ville aux équipements publics	7 000
Frais de gestion	5 860		
Aléa	2 164		
Total	70 807		70 807

Echéancier :

	TOTAL	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027
DEPENSES (en k€ HT)										
FONCIER	31 674	0	24 439	1 497	50	5 638	50	0	0	0
HONORAIRES TECHNIQUES	1 314	43	489	159	135	175	115	78	64	57
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	4 500	0	532	989	914	657	507	878	23	0
REALISATION EQUIPEMENTS PUBLICS	25 295	0	87	6 545	15 345	1 458	1 462	51	2	345
FRAIS DE GESTION	5 860	0	856	806	746	736	533	493	493	1 198
ALEAS	2 164	0	0	0	0	0	0	0	0	2 164
RECETTES (en k€ HT)										
VENTES DE CHARGES FONCIERE	60 887	0	17 235	5 644	21 073	16 934	0	0	0	0
SUBVENTIONS	2 920	0	0	1 660	550	660	50	0	0	0
EQUIPEMENT	7 000	0	700	4 000	2 300	0	0	0	0	0

6. Etude d'impact

Voir mise à jour de l'étude d'impact annexée en version dématérialisée.



EIFFAGE AMENAGEMENT

ZAC Paul Hochart à L'Hay-les-Roses (94)

Mise à jour de l'évaluation environnementale - Résumé non technique

Rapport final

Réf : CICEIF193408 / RICEIF00913

CEC-MAJ / CAM / DN

26/05/2020







EIFFAGE AMENAGEMENT

ZAC Paul Hochart à L'Hay-les-Roses (94)

Mise à jour de l'évaluation environnementale - Résumé non technique

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	26/05/2020	01	C.CAIZERGUES M-A.JOURNOUD	 	C.ALEM		C.ALEM	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICEIF193408 / RICEIF00913
Numéro d'affaire :	A25594
Domaine technique :	DR01
Mots clé du thésaurus	ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE AMENAGEMENT

BURGEAP Agence Ile-de-France • 143, avenue de Verdun – 92 442 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél. 33 (0) 1.46.10.25.70 • Fax 33 (0) 1.46.10.25.64 • burgeap.paris@groupeginger.com

SOMMAIRE

1.	Introduction	5
2.	Description des enjeux et contraintes environnementales.....	6
2.1.	Milieu physique	6
2.2.	Milieu aquatique	7
2.3.	Milieu naturel	7
2.4.	Paysage et patrimoine	8
2.5.	Risques naturels et technologiques	9
2.6.	Pollutions des sols et de la nappe	10
2.7.	Milieu humain	11
2.8.	Milieu fonctionnel.....	11
2.9.	Occupation du sol et urbanisme	13
2.10.	Cadre de vie et santé	14
2.11.	Synthèse de l'état actuel de l'environnement	15
3.	Description du projet.....	32
3.1.	Les objectifs stratégiques du projet	32
3.2.	Programme d'aménagement de la ZAC Paul Hochart.....	33
3.2.1.	Programme général.....	33
3.2.2.	Programme de logements	36
3.2.3.	Programme des équipements publics.....	36
3.2.4.	Programme des aménagements extérieurs.....	37
3.2.5.	Insertion architecturale	40
3.2.6.	Approche écologique.....	41
3.2.7.	Performance environnementale.....	42
3.2.8.	Approche bioclimatique	42
3.2.9.	Desserte et stationnement.....	42
3.2.10.	Gestion des eaux pluviales.....	42
3.2.11.	Isolement acoustique.....	42
3.2.12.	Caractéristiques de la phase chantier.....	43
3.2.13.	Etapas du chantier.....	43
4.	Solutions de substitution raisonnables étudiées	44
4.1.	Variantes de plan de masse	44
4.2.	Gestion des eaux pluviales	46
5.	Justification du projet	47
5.1.	Localisation	47
5.2.	Compatibilité avec la planification locale.....	47
5.3.	Agencement.....	48
6.	Evolution de l'état actuel de l'environnement.....	48
6.1.	Évolution en cas de mise en œuvre du projet – Projet de « référence »	48
6.2.	Évolution probable en l'absence de mise en œuvre du projet – Projet « fil de l'eau »	48
6.3.	Comparaison des deux scénarios d'évolution	49
7.	Synthèse de l'analyse des effets temporaires et permanents notables du projet et des mesures mises en œuvre	49
8.	Analyse du cumul des incidences avec d'autres projets	69
8.1.	Effets temporaires cumulés et mesures	71

8.2.	Effets permanents cumulés et mesures	71
9.	Vulnérabilité du projet	73
9.1.	Face au changement climatique.....	73
9.2.	Vulnérabilité du projet vis-à-vis des risques majeurs.....	74
10.	Présentation des méthodes utilisées pour l'étude	74
11.	Auteurs de l'étude d'impact	75

FIGURES

Figure 1 :	Localisation du projet (source : BURGEAP)	6
Figure 2 :	Abords du site (source : BURGEAP)	9
Figure 3 :	Localisation des investigations menées par BURGEAP en 2016 et 2019.....	10
Figure 4 :	Zonage du PLU de l'Haÿ-les-Roses (source : PLU l'Haÿ-les-Roses	13
Figure 5 :	Plan masse de l'opération Paul Hochart (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, Avril 2020).....	34
Figure 6 :	Plan masse du projet et programmation (source : EIFFAGE AMENAGEMENT, Avril 2020).....	35
Figure 7 :	Axonométrie du groupe scolaire et du groupe scolaire (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, décembre 2018)	37
Figure 8 :	Perspective de la place publique depuis la RD7 (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, décembre 2018).....	37
Figure 9 :	Principes d'aménagement des espaces extérieurs en lien avec la coulée verte (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, avril 2020)	38
Figure 10 :	Réseau routier projeté (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, décembre 2018).....	39
Figure 11 :	Isolement de façades préconisés (Source : ARUNDO Acoustique)	43
Figure 12 :	Coulée verte - scénario 2 retenu	45
Figure 13 :	Plan masse actuel (EIFFAGE AMENAGEMENT, avril 2020)	46
Figure 14 :	Localisation projets aux alentours du site (source : Burgeap)	70

1. Introduction

La présente étude d'impact environnemental constitue la mise à jour de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de la ZAC Paul Hochart, située sur la commune de L'Haÿ-les-Roses dans le département du Val-de-Marne (94).

Cette actualisation du contenu de l'étude d'impact de la ZAC Paul Hochart a pour objectifs :

- De présenter les précisions techniques apportées au projet de ZAC depuis le premier dépôt de l'étude d'impact en février 2019 dans le cadre du dossier de réalisation,
- D'intégrer les compléments, études, mises à jour qui ont été produits depuis février 2019,
- De répondre aux interrogations soulevées par l'Autorité Environnementale dans l'avis en date du 4 avril 2019.

L'emprise du projet présente une surface de **32 000 m²**. Il se situe à l'Est de la commune de L'Haÿ-les-Roses, au croisement entre la rue Paul Hochart et la RD7.

Cette opération, portée par EIFFAGE AMENAGEMENT, concerne la réalisation d'une ZAC constituée de logements neufs et d'un groupe scolaire sur une surface de plancher (SDP) **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 du foyer Coallia, soit 175 logements ;
 - 3 200 m², représentant 50 logements, réservés pour la reconstitution de logements sociaux démolis dans le cadre de l'opération NPNRU du secteur Lallier ;
 - Environ 6 700 m², représentant environ 120 logements pour une résidence service seniors privée, ces logements seront d'une surface moyenne de 45 m².
- 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** (de type dojo et salle polyvalente de 1 060 m²). **Une salle polyvalente de 160 m²** sera située dans le lot 3 (ce local sera réalisé en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et aménagé par l'Aménageur).

Pour répondre aux besoins des futurs usagers, **environ 800 places de stationnement privé seront réalisées majoritairement en sous-sol, avec quelques places publiques en surface. Un parking souterrain public de 100 places sera également réalisé sur le lot 4** ; il sera utilisé par les clients des commerces et les visiteurs des résidences. Il pourra éventuellement servir aux visiteurs de la salle polyvalente ou à ceux de l'équipement sportif en cas d'évènement particulier.

Le programme intègre les aménagements extérieurs suivants :

- La réalisation d'une **place publique** marquant l'entrée de la ville sur la RD 7 qui pourra avoir une superficie comprise entre 1 500 et 2 000 m²,
- L'aménagement d'une **coulée verte** en articulation avec le Département du Val de Marne à qui sera remis cet équipement,

- La création de **nouvelles voies** pour remailler l'ensemble du nouveau quartier, en lien avec l'opération de rénovation urbaine du secteur mitoyen Lebon-Lamartine sur Villejuif.

Enfin, l'aménagement doit aboutir à un renouvellement urbain cohérent et devra prévoir la **démolition et reconstruction du foyer Coallia** actuellement implanté sur le site.

Ce projet de renouvellement urbain a bénéficié du statut de projet d'intérêt national ce qui lui permet de bénéficier d'un financement de la part de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

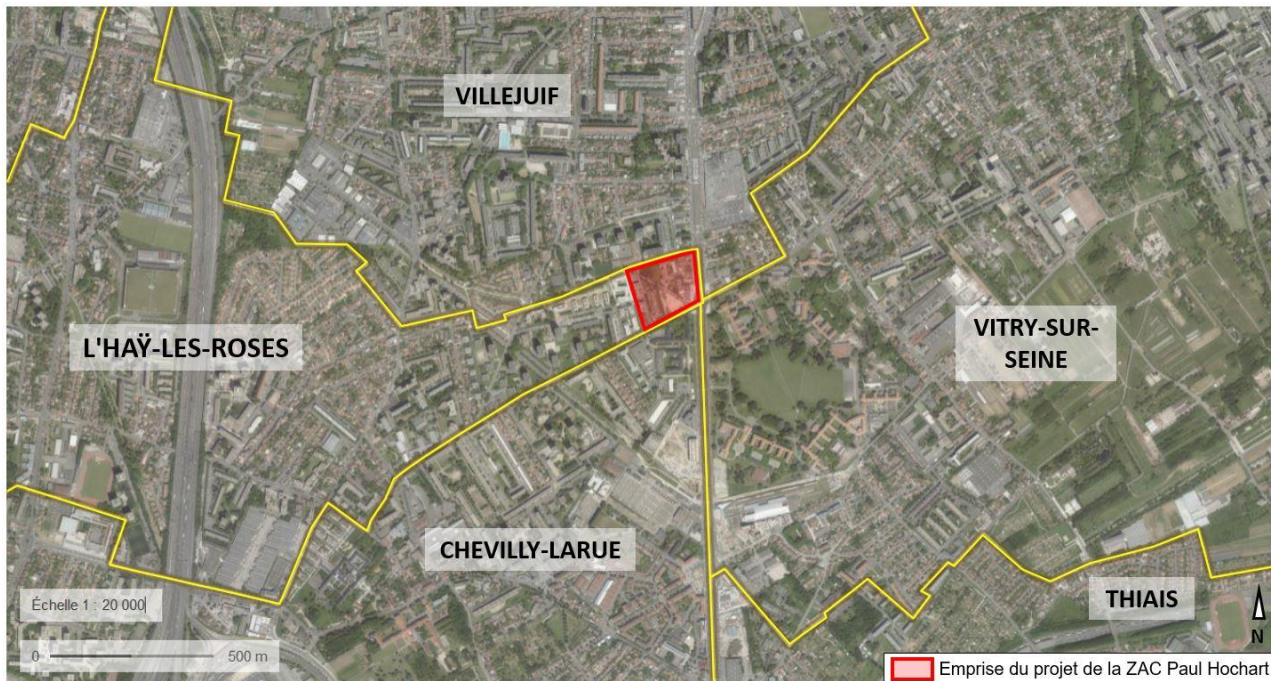


Figure 1 : Localisation du projet (source : BURGEAP)

2. Description des enjeux et contraintes environnementales

2.1. Milieu physique

Le projet se trouve dans la région Ile de France, caractérisée par un climat ayant une influence océanique dominante. Ce climat tempéré, souvent nuageux et doux, ne se prête que rarement à des excès de température en été comme en hiver. La neige y est rare et les précipitations modérées.

Le site s'inscrit dans la partie « plateau » soit la plus plane de la commune. Localement les altitudes varient très faiblement entre 92 et 94 m NGF. En raison de cette très faible amplitude topographique, le site ne présente aucune particularité géographique.

D'après l'étude historique réalisée par BURGEAP en décembre 2018, les formations géologiques rencontrées au droit de la zone d'étude sont, de la surface vers la profondeur :

- Limon des plateaux de 0 à 4 m ;
- Calcaire de Brie entre 4 et 8 m ;
- Argiles vertes de Romainville et marnes vertes de 8 à 17 mètres d'épaisseur environ ;
- Formations de l'Eocène au-delà avec les marnes supra gypseuses.

2.2. Milieu aquatique

Le périmètre du projet s'inscrit dans la région concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands.

L'étude du Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) faite sur le site d'étude en avril 2010 indique que compte tenu de l'étendue de la ZAC, il n'est pas possible de convenir d'une seule et unique cote de nappe pour l'ensemble du projet, la nappe étant à 91 NGF en amont du projet et à 89 NGF en aval.

Une nappe superficielle est présente dans la formation des Calcaires de Brie. Le niveau de cette nappe s'équilibre vers 5 m de profondeur environ. Elle s'écoule du nord-ouest vers le sud-est au droit du site.

La présence d'une strate imperméable de marnes vertes située à 12,5 m tend à expliquer la présence de cette nappe libre ; l'absence de toit imperméable au-dessus de la nappe la rend vulnérable vis-à-vis des pollutions du sol. Une seconde nappe est présente entre 50 et 80 mètres. Elle est protégée des pollutions au droit du site par le socle argileux.

Le secteur d'étude est classé par Infoterre en zone de nappe sub-affleurante (aléa de remontée de nappe moyen). L'étude géotechnique G1 menée relève que de -4,0 m à -6,0 m/TN, les matériaux sont très humides ce qui laisse supposer que des écoulements d'eau sont présents.

Les niveaux d'eau mesurés en janvier 2020 dans les piézomètres lors de l'étude G2 AVP indiquent la présence de la nappe entre -3,15m/TN et -4,19m/TN au nord-ouest du site (emplacement du groupe scolaire et du gymnase projetés).

Aucun captage d'alimentation en eau potable (AEP) souterraine n'est présent autour du site dans un rayon de 5 km. L'alimentation en eau potable de la ville de l'Haÿ-les-Roses se fait depuis l'usine de Choisy-le-Roi traitant l'eau de la Seine.

2.3. Milieu naturel

Le site NATURA 2000 le plus proche du site est le Parc départemental Jean Moulin-les-Guilands, entité de la ZPS des « Sites de Seine-Saint-Denis », localisée à environ 10 km au nord.

D'un point de vue fonctionnel, ce site est situé en-dehors de toute connexion hydraulique vis-à-vis du projet et à une distance telle (10 km) qu'aucune interaction en termes de fonctionnalité avifaunistique n'est possible.

Le projet n'est pas compris dans le périmètre d'une ZNIEFF.

Il est répertorié à proximité du site d'étude :

- Une ZNIEFF de type 2 sur le territoire de Vitry-sur-Seine. Il s'agit du « Parc des Lilas » (n°110030001), située à environ 1,1 km à l'Est du site.
- Une ZNIEFF de type 1 sur le territoire de Vitry-sur-Seine. Il s'agit des « Prairies et friches du parc des Lilas » (n° 110030006), située à environ 1,3 km à l'Est du site. Celle-ci présente un intérêt pour les insectes dans un contexte urbanisé.
- Une ZNIEFF de type 1 n°92071001 « Prairies et boisements du Parc départemental de Sceaux » (environ 4,6 km à l'ouest), dont l'intérêt réside dans son cortège d'insectes.

Les Espaces Naturels Sensibles les plus proches de la zone d'étude sont :

- L'ENS Glacis du Fort d'Ivry à 2,7 km au nord-est ;

- L'ENS du Parc départemental des Hautes Bruyères à environ 1,4 km au nord-ouest. Un corridor écologique le relie au site d'étude.

Le projet n'est concerné par aucun arrêté de protection du biotope (APB).

Lors des trois passages réalisés sur la période printanière et estivale (étude faune flore réalisée par ECOSPHERE en septembre 2018 et passage complémentaire sur site le 23 avril 2019), aucune espèce végétale rare, menacée ou protégée n'a été observée.

Les espèces d'oiseaux observées sur le site sont communes. Malgré la présence de 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 et de la faible superficie de l'aire d'étude. Aucun mammifère n'a été recensé. Aucun habitat favorable aux amphibiens n'est présent sur le site.

L'analyse faite par ECOSPHERE a porté sur les groupes faunistiques suivants : les oiseaux nicheurs, les mammifères terrestres, les chauves-souris, les reptiles, les papillons de jour et les orthoptères (criquets, grillons et sauterelles). Voici les principales conclusions :

- Les enjeux écologiques liés aux oiseaux nicheurs sont faibles,
- Les enjeux liés aux mammifères sont faibles,
- L'aire d'étude ne présente aucun habitat favorable aux amphibiens,
- L'enjeu lié aux reptiles est faible,
- Les enjeux liés aux papillons de jour sont faibles,
- L'aire d'étude ne présente aucun habitat favorable à la reproduction des libellules,
- Les enjeux liés aux orthoptères sont faibles au niveau de l'aire d'étude.

Le site n'est pas localisé dans une zone d'alerte pour les zones humides de la base de données de la DRIEE (CARMEN). L'inventaire faune-flore n'a pas identifié d'habitat ou d'espèces animales et végétales propre à une zone humide.

L'aire d'étude est traversée sur le chemin des Bouteilles par une continuité écologique en contexte urbain, référencée au SRCE comme « Liaison reconnue pour son intérêt écologique ». Cette liaison est désignée sous le nom de « Coulée Verte Bièvre Lilas » et constitue une véritable promenade verte dans la ville ; elle relie le parc du Coteau de la Bièvre à Gentilly, au parc des Lilas, à Vitry-sur-Seine : un axe de 12,8 km de nature au cœur d'une zone urbanisée. Un tronçon de la Coulée verte passe au Nord du site d'étude et longe celui-ci sur 230 m.

2.4. Paysage et patrimoine

Au plus proche, le « Groupe scolaire Karl Marx » inscrit aux Monuments Historiques, situé à Villejuif est référencé aux Monuments Historiques. Le site d'étude est localisé en dehors de son périmètre d'étude.

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun périmètre d'un site inscrit ou classé. Le site classé le plus proche est implanté à 3 km au Sud-Est ; il s'agit de l'Avenue de Versailles et de la République à Choisy-le-Roi et Thiais.

La zone d'étude ne présente pas de site archéologique connu. Par un courrier en date du 21 décembre 2018, la DRAC renonce à émettre des prescriptions d'archéologie préventive.

Le site concerné par le projet d'EIFFAGE AMENAGEMENT est localisé en contexte essentiellement urbain. Il présente la particularité d'être situé au carrefour de quatre communes (L'Haÿ-les-Roses, Villejuif, Vitry-sur-Seine et Chevilly-Larue) et de constituer l'entrée de ville Est de L'Haÿ-les-Roses.

Le projet de la ZAC Paul Hochart s'inscrit dans un quartier mixte et dense mêlant commerces, groupes scolaires, activités, bureaux, logements collectifs et logements individuels. Il est situé au carrefour de quatre communes. L'identité communale du quartier Paul Hochart reste difficilement lisible.

Des espaces verts et de parcs publics ou privés présentant un intérêt qualitatif sont présents aux abords du site. L'Hay-les-Roses présente une qualité d'environnement très appréciée. En effet, la commune possède une des plus généreuses proportions d'espaces verts par habitant du Département et de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. C'est actuellement près de 18% du territoire communal de L'Hay-les-Roses qui est composé de parcs ou jardins. Malgré les actions menées jusqu'à présent, il persiste un déséquilibre entre quartiers, en matière d'accès aux espaces verts de qualité. Les secteurs du Jardin Parisien et de Lallier-Paul Hochart, comptent peu de ces espaces.

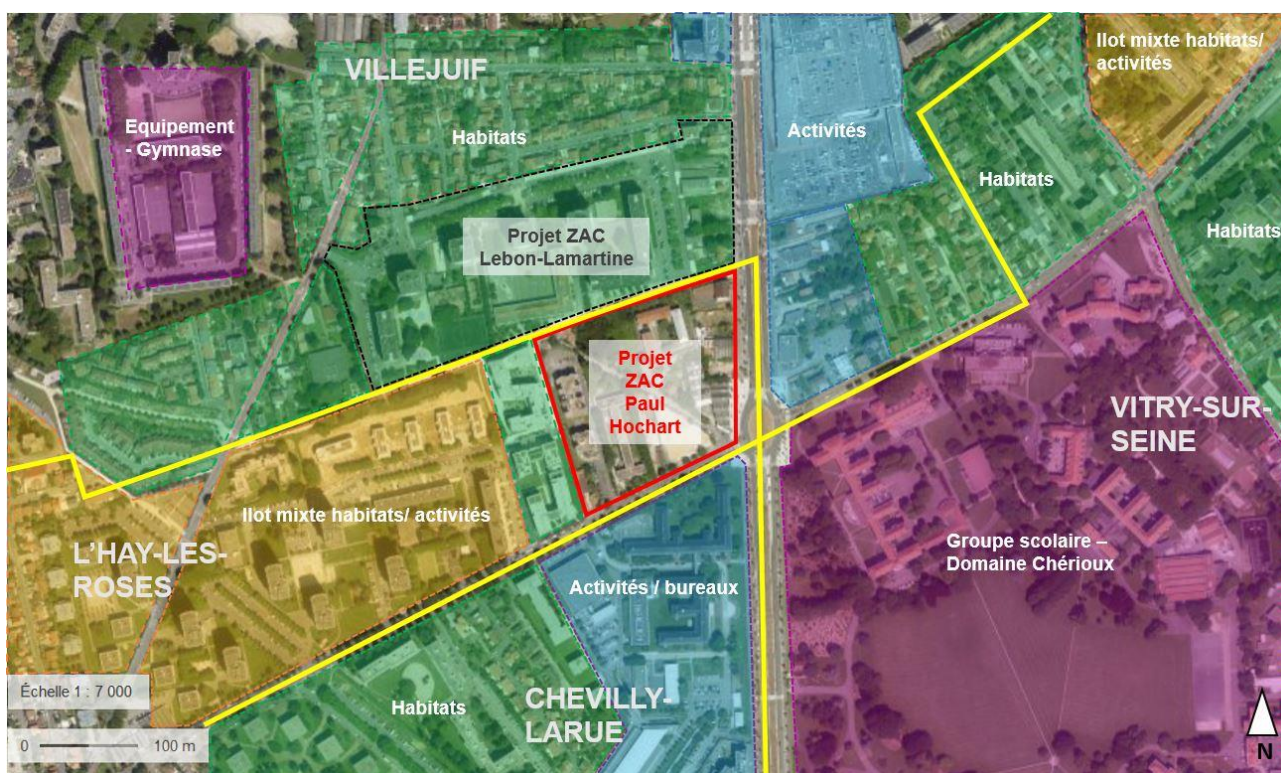


Figure 2 : Abords du site (source : BURGEAP)

2.5. Risques naturels et technologiques

D'après la carte de sensibilité au phénomène de remontées de nappes établie par le BRGM, couvrant les risques des crues, inondations ruissellements, débordements et remontée de nappe, le projet se situe en zone de sensibilité faible à moyenne.

Le site d'étude est éloigné de tout cours d'eau présentant un risque de débordement en cas de crue. Il est en dehors des emprises des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) référencées par la DRIEE Ile-de-France.

Un PPR mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières est en cours d'élaboration. Une carte, figurant au sein du porter-à-connaissance, présente les zones d'aléas ; le site d'étude est localisé en zone d'aléa faible.

Le territoire communal est concerné par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. Un plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé sur la commune (arrêté préfectoral n°2018/3846 du 21 novembre 2018).

Le site est soumis à un aléa faible de Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune de L'Hay-les-Roses n'est concernée par aucun PPRT. Il n'existe pas de site SEVESO à proximité du site.

Le risque induit par le transport de matières dangereuses est lié dans la zone d'étude Paul Hochart au transport par voie routière ; la RD7 est un axe inscrit au DDRM du Val de Marne comme un axe de transit de matières dangereuses.

Le site d'étude n'est pas concerné par un risque lié au transport de matières dangereuses par canalisation.

2.6. Pollutions des sols et de la nappe

Le site fait l'objet du recensement de deux sites BASIAS (un garage et une station-service). Ces sites sont aujourd'hui fermés et ont été démantelés.

Aucun site BASOL n'est recensé sur la commune. Le site BASOL le plus proche est à 300m sur la commune de Chevilly-Larue.

Le milieu naturel au droit du site (milieux sols, eaux souterraines et gaz du sol) a pu être impacté par les activités anciennement présentes sur le site et par les composés suivants : hydrocarbures (HCT et HAP), métaux, COHV, BTEX et PCB.

Un diagnostic complémentaire a été réalisé en février 2019. Les investigations font état de quelques anomalies (composés volatiles), notamment au niveau des gaz des sols des îlots 2, 4 et 5 (voir Figure 3, coin nord-ouest, c'est-à-dire lots 1, 2 et 3 du plan masse actuel). Un bruit de fond en solvants chlorés a été détecté au droit des 7 piézomètres pour lequel l'origine semble extérieure à la ZAC.

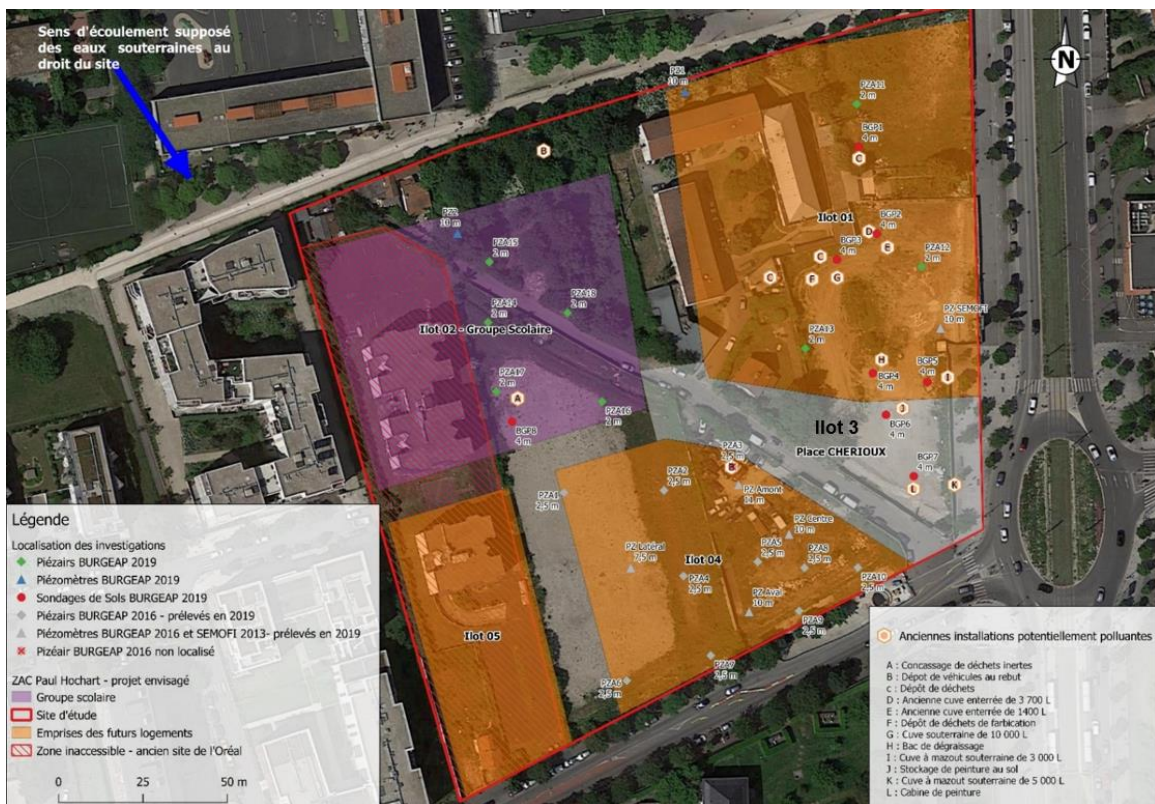


Figure 3 : Localisation des investigations menées par BURGEAP en 2016 et 2019

Un diagnostic de la qualité des milieux (sols, gaz des sols et eau souterraine) a été réalisé au droit des lots 1, 2 et 3, c'est-à-dire à l'emplacement du futur établissement scolaire et des logements projetés en partie ouest, en janvier 2020. En effet, le reste du site d'étude n'était pas accessible en raison de la présence de gens du voyage. Dans les sols, il a été mis en évidence des impacts modérés en HCT C10-C40, HAP et métaux. Des anomalies en Cadmium, Cuivre et Plomb ont également été relevés au niveau du sondage SC3 (nord du site).

Un impact avéré en Perchloroéthylène (PCE) est présent dans les eaux souterraines, la source de cette pollution est située hors site. Les teneurs en PCE et Trichloroéthylène (TCE) mesurées dans les gaz proviennent très probablement du dégazage de la nappe.

Dans les gaz des sols, des dépassements des valeurs de référence en benzène xylènes et hydrocarbures aromatiques ont été enregistrés mais **aucun dépassement de ces valeurs n'a été constaté dans l'air intérieur.**

2.7. Milieu humain

En 2016, l'Haÿ-les-Roses comptait 31 189 habitants. Sa population augmente très légèrement de façon stable depuis 2006. La commune apparaît comme un territoire attractif pour l'installation ou le développement de familles et de ménages comprenant des enfants en bas âge.

A noter que le projet de ZAC Lebon-Lamartine va s'implanter sur la commune de Villejuif et qu'il est situé à proximité immédiate de la zone d'étude. Cette ZAC prévoit la réalisation de 600 logements. Il est possible d'estimer qu'elle accueillera 1440 résidents (2,3 occupants par résidence principale en 2016).

L'INSEE a établi pour l'année 2016 le nombre moyen d'occupants par résidence principale. Ce taux est en baisse constante depuis 1968 et est fixé à l'heure actuelle à 2,4 occupants. La ZAC Paul Hochart prévoit 960 logements soit l'accueil d'environ 2 304 nouveaux résidents.

Sur la commune, plus de la moitié des logements ont été construits avant les années 1970 (52,3%). Le parc est donc vieillissant. Son renouvellement est assuré notamment par le biais de politiques de renouvellement urbain et d'initiatives privées de rénovations.

Entre 2011 et 2016, la population active à l'Haÿ-les-Roses est restée relativement stable. Le taux de chômage se situe autour de 9,4 % en 2016. Les actifs les plus représentés correspondent aux employés (36,7 %) et aux professions intermédiaires (25,9 %).

La commune dispose d'une bonne offre en équipements scolaires, de santé, sportifs, administratifs, sociaux, de loisirs et en espaces verts.

Les effectifs scolaires totaux, au sein de l'ensemble des écoles et groupes scolaires de la commune, ont augmenté de 9,7% au cours des 10 dernières années soit l'équivalent de 5 classes supplémentaires en maternelles et 7 classes en élémentaires ; cette augmentation tend à s'accroître avec l'apparition de nouveaux projets urbains et l'arrivée de nouvelles populations.

A noter que les groupes scolaires Lallier vont être détruits car ils sont situés à l'emplacement de la nouvelle gare du Grand Paris Express des « Trois communes ». L'équipement sera reconstruit, une partie sur le quartier Hochart et l'autre sur le quartier Lallier.

2.8. Milieu fonctionnel

La commune de L'Haÿ-les-Roses est située au cœur du département du Val-de-Marne, en première couronne parisienne (à 3,3 km du Parc Montsouris à Paris).

Sa situation à proximité de Paris lui confère une bonne desserte. La ville de L'Haÿ-les-Roses dispose d'une très bonne connexion au réseau routier régional et national (autoroute A6, RD 7).

▸ Réseau routier

La ville de L'Haÿ-les-Roses dispose d'une très bonne connexion au réseau routier régional et national.

La commune est traversée par l'Autoroute A6 et est bordée par de grands axes nationaux ou régionaux. Le réseau de voirie secondaire est un réseau de desserte des quartiers résidentiels qui est plus difficilement lisible et praticable (nombreux sens uniques, impasses, voies étroites ou voies privées qui ne constituent pas des conditions de circulation optimales).

Le réseau viaire du secteur est structuré par la RD7 : elle concentre l'essentiel du trafic sur le secteur et distribue les principales voies d'accès au secteur. Un réseau de desserte locale interne au secteur complète ce maillage.

▸ Transport en commun

L'Haÿ-les-Roses n'est desservie par aucune ligne de RER ou de métro. La zone d'étude bénéficie de la proximité de la ligne T7 du tramway (circulant à Villejuif) permettant de rejoindre la ligne 7 du métro. Le seul moyen de transport en commun existant à L'Haÿ-les-Roses est le réseau de bus, rabattant vers le RER, le métro ou la Porte d'Italie. Sept lignes assurent la desserte locale. La zone d'étude bénéficie d'une bonne desserte en transports collectifs.

Des évolutions sont programmées et transformeront le réseau de transports en commun à l'horizon 2030 :

- Création à l'Est de la commune de la gare des Trois Communes (Grand Paris Express) au carrefour entre Chevilly, Villejuif et l'Haÿ-les-Roses ;
- Prolongement de la ligne 14 jusqu'à l'aéroport d'Orly ;
- Création en bordure Nord de la commune de la nouvelle ligne de métro 15 ;

▸ Circulations douces

Cinq itinéraires cyclables structurants à l'échelle du département traversent L'Haÿ-les-Roses. Au niveau de la zone d'étude, le vélo semble peu utilisé. L'absence d'un réseau de pistes cyclables fonctionnel n'incite pas à la pratique. Un projet de tracé cyclable inscrit au Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables est situé sur le chemin des bouteilles.

La Ville va réaliser un schéma directeur des mobilités actives afin d'avoir une vision globale des itinéraires cyclables et piétons à développer dans une logique de desserte des pôles d'attractivité. En mars 2020, seul le diagnostic avait été réalisé.

Les déplacements piétons sont nombreux, ils constituent 7% des modes de déplacement à l'échelle des communes de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif.

Hormis les aménagements récents (RD7 requalifiée, axe Villas / Karl Marx et coulée verte), les cheminements piétons actuels dans le secteur d'étude sont pour la plupart vétustes et peu confortables. Le schéma directeur des mobilités actives étudiera aussi ce point.

▸ Stationnement

Des places de stationnement (zone blanche) sont présentes en surface le long de la rue Paul Hochart et dans la rue Gustave Charpentier ainsi que sur la commune voisine, Villejuif, le long de la RD7.

2.9. Occupation du sol et urbanisme

La zone d'étude est soumise à des outils de planification au niveau régional ou local. Ces outils fixent des orientations et/ou des mesures qui doivent être respectées :

- Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF) ;
- Le Plan local d'Urbanisme de L'Haÿ-les-Roses.

Le SDRIF 2013-2030 a été adopté par la région le 25 octobre 2013. Globalement, il a pour objectif clé la densification du cœur des villes.

Le SDRIF identifie le secteur du projet comme « secteur à fort potentiel de densification ». Plus généralement, les bordures de la RD7 présentent un fort potentiel de densification, rendant cet axe attractif à l'installation de commerces, de bureaux et/ou de logements. Une liaison verte est aussi présente sur l'emplacement du projet de la ZAC.

La révision du PLU de L'Haÿ-les-Roses a été approuvée par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand - Orly - Seine - Bièvre en date du 26 septembre 2016. A noter qu'une modification du PLU de l'Haÿ-les-Roses est en cours concernant la réglementation liée à la hauteur maximale des bâtiments.

Le PLU classe la zone du projet en zone UP c'est-à-dire qu'elle est principalement destinée à la construction de logements, à la construction de locaux tertiaires et d'activités, aux commerces, à la construction d'équipements publics ou privés, à l'aménagement d'espaces verts publics.

Un emplacement réservé au titre des emprises routières (n°30) et à destination du département est situé le long du Chemin des bouteilles, du fait du passage de la Coulée verte.

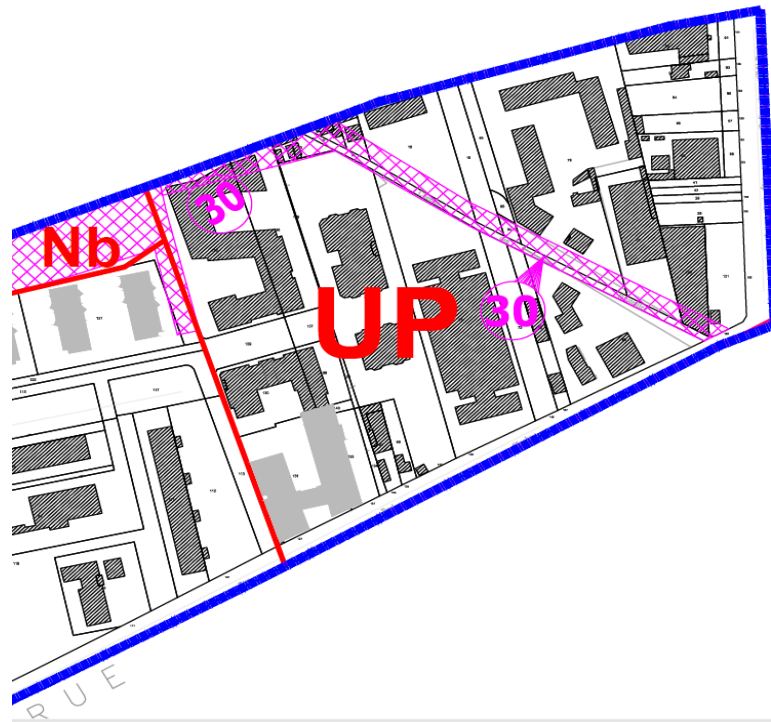


Figure 4 : Zonage du PLU de l'Haÿ-les-Roses (source : PLU l'Haÿ-les-Roses)

Les principaux réseaux structurants à l'échelle du site sont ceux :

- De l'eau potable acheminée par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF). Une canalisation d'alimentation en eau d'un diamètre de 1250 est située approximativement à 1,50 m sous le niveau de la voirie, et le long du Chemin des Bouteilles.
- De l'assainissement communal. A l'échelle de la zone d'étude, un réseau communal unitaire est présent dans le sous-sol du chemin des Bouteilles et viendrait rejoindre un réseau départemental d'eau pluvial.
- De l'électricité. Un réseau électrique est présent sur le site d'étude. Une étude électromagnétique a été réalisée en février 2020. Elle montre que la parcelle où se situera le futur groupe scolaire ne sera pas impactée par les effets de la ligne à haute tension, située à 142 m à l'ouest, le long de la RD7. La prédiction des impacts électromagnétiques du câble enterré et du poste de transformation montre l'absence totale de risque sanitaire.
- Du gaz
- De la télécommunication
- D'un réseau chauffage urbain, géré par la SEMHACH.

2.10. Cadre de vie et santé

▸ Qualité de l'air

Au regard des normes de qualité de l'air et des relevés effectués dans le cadre de l'étude les bilans annuels d'AIRPARIF témoignent, dans l'ensemble, d'une bonne qualité de l'air.

▸ Bruits et vibrations

Au Sud comme à l'Est de la zone d'étude, des voies bruyantes sont recensées dont le niveau sonore peut varier de 65 à plus de 75 dB(A) en journée. En période nuit, la RD7 reste une voie bruyante : l'ambiance sonore reste comprise entre 65 et 70 dB(A).

▸ Pollution lumineuse

Le site est inscrit dans un contexte urbain où la pollution lumineuse est omniprésente

▸ Gestion et valorisation des déchets

En 2013, la commune de l'Hay-les-Roses a collecté 8 625 tonnes de déchets soit 277 kg/habitant.

La collecte des déchets ménagers pour les grands collectifs est réalisée les lundi, mercredi et vendredi dans le quartier Paul Hochart. La collecte des encombrants est réalisée une fois par mois. Le PLPDMA (plan local de prévention des déchets ménagers et assimilés) a été adopté le 26 novembre 2009 par le conseil territorial pour la période 2019-2025.

▸ Energie

La zone d'étude est soumise à des outils de planification au niveau régional ou local. Ces outils fixent des orientations et/ou des mesures devant être respectées et demeurent des projets territoriaux de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique.

La commune possède un réseau de chauffage urbain géothermique. Selon le PLU, le raccordement au réseau de chauffage urbain est obligatoire. Ce réseau est situé à proximité immédiate du site et son potentiel est fort.

▸ Ilot de chaleur urbain

Le site est inscrit dans un milieu urbain soumis à l'effet d'îlot de chaleur faible à moyen, de jour comme de nuit. Les surfaces végétalisées (friche) contribuent à limiter l'effet de chaleur urbain tandis que les bâtiments présents et les routes accentuent ce phénomène.

2.11. Synthèse de l'état actuel de l'environnement

En croisant une contrainte avec sa situation géographique, il est possible de hiérarchiser les enjeux environnementaux dans le but de définir de quelle manière un territoire sera affecté par un aménagement.

Le tableau suivant synthétise les caractéristiques de l'état initial de l'environnement.

Etat initial de l'Environnement			
Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux

Pas de sensibilité

Faible,
Moyenne,
Forte

MILIEU PHYSIQUE

Climatologie	Le climat est tempéré avec une influence océanique dominante.	Pas de sensibilité	Sans objet
Topographie	L'emprise du projet ne présente pas une topographie « marquée ». Les hauteurs du terrain varient entre 92 m NGF et 94 m NGF.	Pas de sensibilité,	Sans objet
Sol et sous-sol	<p>La commune de L'Hay-les-Roses se situe dans le bassin sédimentaire parisien.</p> <p>Les formations géologiques susceptibles d'être rencontrées au droit de la zone d'étude sous d'éventuels remblais sont, de la surface vers la profondeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> Limon des plateaux de 0 à 4 m ; Calcaire de Brie entre 4 et 8 m ; Argiles vertes de Romainville et marnes vertes de 8 à 17 mètres d'épaisseur environ ; Formations de l'Eocène au-delà avec les marnes supra gypseuses. 	Faible	Adapter les solutions constructives aux contraintes du sous-sol. Mettre à jour les études géotechniques en fonction de l'avancement du projet (étude G1 réalisée sur l'ensemble du site ; étude G2AVP à l'échelle du groupe scolaire et du gymnase projetés).

MILIEU AQUATIQUE

Eaux souterraines	La NPHE faite sur le site d'étude en avril 2010 indique que, compte tenu de l'étendue de la ZAC, il n'est pas possible de	Forte	Prendre en compte la vulnérabilité de la nappe vis-à-vis de toute pollution de surface issue du site
--------------------------	---	--------------	--

Thématiques de l'environnement	Etat initial de l'Environnement		
	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux
		Pas de sensibilité Faible, Moyenne, Forte	
	<p>convenir d'une seule et unique cote de nappe pour l'ensemble du projet (91 NGF en amont du projet à 89 NGF en aval). Une nappe superficielle est présente dans la formation des Calcaires de Brie. Le niveau de cette nappe s'équilibre vers 5 m de profondeur environ. Elle s'écoule du nord-ouest vers le sud-est au droit du site.</p> <p>La présence d'une strate imperméable de marnes vertes située à 12,5 m tend à expliquer la présence de cette nappe libre ; l'absence de toit imperméable au-dessus de la nappe la rend vulnérable vis-à-vis des pollutions du sol.</p> <p>Le secteur d'étude est classé par Infoterre en zone de nappe sub-affleurante (aléa de remontée de nappe moyen).</p> <p>Une seconde nappe est présente entre 50 et 80 mètres. Elle est protégée des pollutions au droit du site par le socle argileux.</p> <p>L'étude géotechnique G1 menée relève que de -4,0 m à -6,0 m/TN, les matériaux sont très humides ce qui laisse supposer que des écoulements d'eau sont présents.</p> <p>Les niveaux d'eau mesurés en janvier 2020 dans les piézomètres lors de l'étude G2 AVP indiquent la présence de la nappe entre -3,15m/TN et -4,19m/TN au nord-ouest du site (emplacement du groupe scolaire et du gymnase projetés).</p>		<p>(terrains affleurant perméables, niveau statique peu profond au droit du site), et notamment l'analyse d'une corrélation entre le toit de la nappe et l'implantation des fondations/radiers des ouvrages des lots.</p> <p>Prendre en compte la contrainte de l'eau (toit de la nappe) pour la réalisation des infrastructures.</p>
Eaux superficielles	<p>Le secteur s'inscrit sur le territoire du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands et du SAGE de la Bièvre. Le site d'étude lui-même ne présente pas d'écoulement superficiel de type ru ou ruisseau</p>	Moyenne	<p>La gestion des eaux pluviales doit limiter la surcharge des réseaux en préférant la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.</p>

Thématiques de l'environnement	Etat initial de l'Environnement		
	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux

Pas de sensibilité

Faible,
Moyenne,
Forte

Gestion et usages de l'eau	Aucun captage d'adduction d'eau potable souterraine dans un rayon de 5 km autour du site. L'alimentation en eau potable de la ville de L'Haÿ-les-Roses se fait depuis l'usine de Choisy-le-Roi traitant l'eau de la Seine.	Faible	Participer à une consommation d'eau potable raisonnée en phases temporaire et permanente.
-----------------------------------	---	---------------	---

MILIEU NATUREL

Inventaire des protections réglementaires	Pas de site classé ou inscrit sur la commune Zone Natura 2000 (ZPS "Sites de Seine St Denis") éloignée de 10 km du site APB "Iles de la Marnes" à 16 km. L'espace naturel sensible le plus proche est l'ENS du Parc départemental des Hautes Bruyères à environ 1,4 km au nord-ouest du site. Est aussi présent à 2,7 km au nord-est l'ENS Glacis du Fort d'Ivry.	Faible	La distance, l'occupation du site et le faible intérêt écologique du site laissent présager d'une faible interaction entre les espaces protégés/ZNIEFF et le site.
ZNIEFF	ZNIEFF de type 2 « Parc des Lilas » à 1,1 km à l'est du site. Deux ZNIEFF de type 1 : « Prairies et friches au parc des Lilas » à 1,3 km à l'est et « Prairies et boisements du Parc départemental de Sceaux » à 4,6 km à l'ouest.	Faible	
Espaces agri./forêts	Aucun, site en milieu urbain	Pas de sensibilité	Sans objet

Etat initial de l'Environnement			
Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux
Pas de sensibilité Faible, Moyenne, Forte			
Biodiversité	<p>Richesse floristique pauvre s'expliquant par une faible diversité des habitats présents et le caractère perturbé du site. Le site est actuellement à l'état de jeune friche polluée.</p> <p>Lors des trois passages réalisés sur la période printanière et estivale (étude faune flore réalisée en septembre 2018 et passage complémentaire sur site le 23 avril 2019), aucune espèce végétale rare, menacée ou protégée n'a été observée. Présence d'espèces communes d'oiseaux sur le site.</p> <p>Aucun mammifère n'a été recensé. Aucun habitat favorable aux amphibiens sur le site.</p>	Moyenne	Quartier Paul Hochart au contexte résidentiel et commercial sans faune ni flore remarquable.
Zones humides	<p>Hors zone d'alerte de la base de données en ligne de la DRIEE (CARMEN)</p> <p>Inventaire flore n'a pas identifié de zone ou d'habitat de zone humide.</p>	Pas de sensibilité	Sans objet
Continuités écologiques	<p>Le SRCE identifie une liaison d'intérêt écologique de 230 m traversant le site sur le chemin des Bouteilles. Il s'agit de la Coulée Verte Bièvre-Lilas, reliant le parc du Coteau de Bièvre, à Arcueil/Gentilly, au parc des Lilas, à Vitry-sur-Seine. Un second tronçon est implanté le long de la face nord du site.</p>	Moyenne	<p>Le projet devra intégrer la coulée verte et participer à la réalisation de surface en pleine terre.</p> <p>Une dynamique d'écologie urbaine, ou tout du moins, une végétalisation des espaces urbains, devra être recherchée par les projets d'aménagements des lots de la ZAC.</p>

PAYSAGE ET
PATRIMOINE

Etat initial de l'Environnement			
Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux
Pas de sensibilité Faible, Moyenne, Forte			
Paysage	<p>Le site est localisé sur le plateau de Villejuif dans un contexte essentiellement urbain, mixte et dense. Il est situé au carrefour de quatre communes. Des espaces verts et de parcs publics ou privés présentant un intérêt qualitatif sont présents aux abords du site.</p> <p>L'identité communale du quartier Paul Hochart reste difficilement lisible. Le site d'étude ne présente aucun intérêt sur le plan du bâti.</p>	Faible	<p>Participer à l'insertion paysagère des nouvelles constructions et participer au développement d'une identité de quartier.</p> <p>Contribuer au renouvellement de l'entrée de ville.</p>
Patrimoine historique	<p>Au plus proche, le « Groupe scolaire Karl Marx », situé à Villejuif est référencé aux Monuments Historiques. Le site d'étude est localisé en dehors de son périmètre d'étude.</p> <p>Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun périmètre d'un site inscrit ou classé.</p>	Nul	Sans objet
Archéologie	<p>La zone d'étude ne présente pas de site archéologique connu. Par un courrier en date du 21 décembre 2018, la DRAC renonce à émettre des prescriptions d'archéologie préventive.</p>	Nul	Sans objet

Thématiques de l'environnement	Etat initial de l'Environnement		
	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux

Pas de sensibilité

Faible,
Moyenne,
Forte

RISQUES ET POLLUTIONS

<p>Risques naturels</p>	<p>La préfecture du Val-de-Marne a prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le 9 juillet 2001 la réalisation d'un Plan de prévention des risques naturels prévisible « inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain » (AP n°2001/2440) et « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » (AP n°2001/2439) Le 1er aout 2001 la réalisation d'un Plan de prévention des risques naturels prévisible « affaiblissements et effondrements de terrain » (AP n°2001/2822) <p>Le site est soumis à un aléa faible de Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.</p> <p>Le projet se situe en zone de sensibilité faible à moyenne au risque d'inondation par remontées de nappe.</p> <p>Un PPR mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières est en cours d'élaboration. Une carte, figurant au sein du porter-à-connaissance, présente les zones d'aléas ; le site d'étude est localisé en zone d'aléa faible.</p>	<p>Faible</p>	<p>Adapter les solutions constructives aux contraintes du sous-sol.</p> <p>Mettre à jour les études géotechniques en fonction de l'avancement du projet ((étude G1 réalisée sur l'ensemble du site ; étude G2AVP à l'échelle du groupe scolaire et du gymnase projetés).</p>
--------------------------------	--	----------------------	--

Thématiques de l'environnement	Etat initial de l'Environnement		
	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux
		Pas de sensibilité Faible, Moyenne, Forte	
	La commune de L'Haÿ-les-Roses n'est pas concernée par le risque sismique.		
Risques technologiques	<p>La commune n'est concernée par aucun PPRT. Aucun site SEVESO n'est présent sur L'Haÿ-les-Roses (site le plus proche situé à Vitry-sur-Seine).</p> <p>Risques de transports de matières dangereuses par voie routière sur la RD7.</p>	Moyenne	Prendre en compte le risque TMD en phase travaux et dans les solutions constructives mises en œuvre.
Pollutions des sols et de la nappe	<p>Le site fait l'objet du recensement de deux sites BASIAS (un garage et une station-service). Ces sites sont aujourd'hui fermés et ont été démantelés.</p> <p>Aucun site BASOL n'est recensé sur la commune. Le site BASOL le plus proche est à 300m sur la commune de Chevilly-Larue.</p> <p>Le milieu naturel au droit du site (milieux sols, eaux souterraines et gaz du sol) a pu être impacté par les activités anciennement présentes sur le site et par les composés suivants : hydrocarbures (HCT et HAP), métaux, COHV, BTEX et PCB.</p> <p>Un diagnostic complémentaire a été réalisé en février 2019. Les investigations font état de quelques anomalies (composés volatiles), notamment au niveau des gaz des sols des îlots 1, 2 et 4 (coin nord-ouest). Un bruit de fond en solvants chlorés a été détecté au droit des 7 piézomètres pour lequel l'origine semble extérieure à la ZAC.</p>	Forte	<p>Garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés (en particulier concernant le groupe scolaire).</p> <p>Prise en compte de la vulnérabilité de la nappe vis-à-vis de toute pollution de surface issue du site (terrains affleurant perméables, niveau statique peu profond au droit du site).</p> <p>Surcoûts liés à la gestion des terres non inertes.</p>

Etat initial de l'Environnement			
Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux
		Pas de sensibilité Faible, Moyenne, Forte	
	<p>Un diagnostic de la qualité des milieux (sols, gaz des sols et eau souterraine) a été réalisé au droit des lots 1, 2 et 3, c'est-à-dire à l'emplacement du futur établissement scolaire et des logements projetés en partie ouest, en janvier 2020. Dans les sols, il a été mis en évidence des impacts modérés en HCT C10-C40, HAP et métaux. Des anomalies en Cadmium, Cuivre et Plomb ont également été relevés au niveau du sondage SC3 (nord du site).</p> <p>Dans les gaz des sols, des dépassements des valeurs de référence en benzène xylènes et hydrocarbures aromatiques ont été enregistrés mais au de dépassement de ces valeurs dans l'air intérieur.</p> <p>Un impact avéré en PCE est présent dans les eaux souterraines, la source de cette pollution est située hors site.</p>		

MILIEU HUMAIN ET SOCIO- ECONOMIQUE

Démographie et habitat	<p>En 2016, L'Haÿ-les-Roses comptait 31 189 habitants. Sa population augmente très légèrement de façon stable depuis 2006.</p> <p>La commune apparaît comme un territoire attractif pour l'installation ou le développement dans la commune de familles et de ménages comprenant des enfants en bas âge.</p>	Moyenne	<p>Répondre à la demande de logements supplémentaires sur le territoire.</p> <p>Participer au renouvellement urbain de la commune.</p>
-------------------------------	--	----------------	--

Etat initial de l'Environnement			
Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux
Pas de sensibilité Faible, Moyenne, Forte			
	Le parc de logements connaît une croissance modérée mais régulière. Il est vieillissant et présente un enjeu de renouvellement.		
Economie	L'Haÿ-les-Roses fait partie de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre. Entre 2010 et 2016, la population active à L'Haÿ-les-Roses est restée relativement stable. Le taux de chômage se situe autour de 9,4 % en 2016. Les actifs les plus représentés correspondent aux employés (36,7 %) et aux professions intermédiaires (25,9 %).	Faible	Participer au développement de l'économie locale.
Equipements	La commune dispose d'une bonne offre en équipements scolaires, de santé, sportifs, administratifs, sociaux, de loisirs et en espaces verts. Cependant le groupe scolaire Lallier doit être détruit car il est situé à l'emplacement de la nouvelle gare du Grand Paris Express des « 3 communes ».	Moyenne	Répondre au besoin d'un nouvel équipement scolaire maternelle/élémentaire en lien avec le développement du quartier. Répondre au besoin de transfert de l'équipement scolaire Lallier.

Thématiques de l'environnement	Etat initial de l'Environnement		
	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux

Pas de sensibilité

Faible,
Moyenne,
Forte

MILIEU
FONCTIONNEL

<p>Documents de planification relatifs aux déplacements</p>	<p>La révision du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvée le 19 juin 2014. Pour répondre aux enjeux de sécurité et de diminution des émissions de gaz à effet de serre, le PDUIF vise : un fort accroissement des déplacements en transports collectifs ; des déplacements en modes actifs (vélo et marche), et une diminution modérée des déplacements en voiture et 2 roues motorisées. Il n'existe pas de déclinaison du PDUIF à l'échelle de la commune de L'Haÿ-les-Roses ou de l'intercommunalité « Grand-Orly Seine-Bièvre ».</p> <p>Un plan des mobilités actives est en cours de réalisation ; il identifie plusieurs enjeux et priorités pour développer les mobilités douces.</p>	<p>Forte</p>	<p>Favoriser le report modal des déplacements des franciliens vers les transports en communs et les modes actifs (vélo et marche)</p>
--	---	---------------------	---

Etat initial de l'Environnement			
Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux
Pas de sensibilité Faible, Moyenne, Forte			
Mobilité / Trafic	<p>Le trafic routier est important sur la RD7 (24 400 véhicules / jour environ) mais aucune saturation critique n'est relevée.</p> <p>Les axes transversaux (la rue Paul Hochart au sud et la rue des Villas au Nord) supportent des trafics journaliers d'environ 8 000 véhicules. Des remontées de file d'attente y sont relevées aux heures de pointe. La rue Sainte-Colombe supporte, quant à elle, un trafic journalier nettement en retrait (environ 2 000 véhicules / jour).</p>	Forte	<p>Limitier le trafic routier local et inciter au report modal vers les transports en commun et les modes doux.</p> <p>Assurer au moyen d'un schéma viaire de desserte local une accessibilité aisée du site malgré l'arrivée de nouveaux usagers.</p>
Réseau routier	<p>La commune est traversée par l'Autoroute A6 et est bordée par de grands axes nationaux ou régionaux. Le réseau de voirie secondaire desservant des quartiers résidentiels est plus difficilement lisible et praticable.</p> <p>Le réseau viaire du secteur Paul Hochart est structuré par la RD7 : elle concentre l'essentiel du trafic sur le secteur et distribue les principales voies d'accès au secteur. Un réseau de desserte locale interne au secteur complète ce maillage.</p>	Moyenne	<p>Bon niveau de desserte déjà assuré pour les futurs riverains.</p>

Etat initial de l'Environnement			
Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux
Pas de sensibilité Faible, Moyenne, Forte			
Transports en commun	<p>L'Haÿ-les-Roses n'est pas desservie par des lignes de RER ou de métro.</p> <p>Le site est desservi par le tramway (T7) et sept lignes de bus.</p> <p>De nombreux projets d'amélioration du réseau de TC sont en cours (création gare des trois communes en vue du prolongement ligne 14 de métro, réalisation au nord du site de la ligne 15 de métro)</p>	Moyenne	<p>Limiter le trafic routier local et inciter au report modal vers les transports en commun et les modes actifs.</p>
Modes doux	<p>Bien que le site soit traversé par la coulée verte et qu'une piste cyclable soit située au nord du site (sur la coulée verte) ainsi que sur la RD7, l'utilisation du vélo est assez faible sur la zone.</p> <p>Les cheminements piétons actuels sont pour la plupart vétustes et peu confortables.</p>	Moyenne	<p>Favoriser les modes actifs à l'échelle du quartier et de la commune</p>
Stationnement	<p>Des places de stationnement (zone blanche) sont présentes en surface le long de la rue Paul Hochart et dans la rue Gustave Charpentier.</p> <p>Le projet de la ZAC Lebon-Lamartine prévoit un accroissement de l'offre en stationnement.</p>	Moyenne	<p>Maintenir une offre suffisante en terme de stationnements.</p>

Thématiques de l'environnement	Etat initial de l'Environnement		
	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux

Pas de sensibilité

Faible,
Moyenne,
Forte

OCCUPATION DU SOL ET URBANISME

Occupation des sols	Commune urbanisée en quasi-totalité (82% en 2012). Elle ne possède pas d'espaces naturels. Le site est localisé dans une zone mixte d'activités et de logements. Site actuellement occupé par une casse non officielle de voitures, deux bâtiments de bureaux, un foyer de travailleurs migrants.	Pas de sensibilité	Site déjà construit, peu d'enjeux. Modification de l'occupation des sols doit être conforme au PLU (logements et activité).
Documents de planification urbaine territoriale	Territoire stratégique du SDRIF : il identifie le secteur du projet comme « secteur à fort potentiel de densification ». Les bordures de la RD7 présentent un fort potentiel de densification. Selon le PLU, le site est en zone mixte (UP) à vocation d'urbanisation mixte autorisant les activités économiques (sauf industries), l'habitat, les services ou équipements.	Forte	Cohérence du programme de la ZAC avec les orientations des documents cadres.
Servitudes et réseaux	Un emplacement réservé au titre des emprises routières et à destination du département est situé le long du Chemin des Bouteilles.	Forte	Respecter les servitudes publiques existantes. L'accord préalable des différents gestionnaires est nécessaire pour le raccordement du projet aux différents réseaux structurants. L'ensemble des réseaux communaux doit disposer d'une capacité suffisante pour le raccordement du projet.

Etat initial de l'Environnement			
Thématiques de l'environnement	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux
		Pas de sensibilité Faible, Moyenne, Forte	
	<p>Les principaux réseaux structurants à l'échelle du quartier sont ceux associés à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité, au gaz et à un réseau de chaleur.</p> <p>L'eau potable provient de l'usine de Choisy-le-Roi dont la capacité d'alimentation est suffisante.</p> <p>Un réseau d'assainissement communal unitaire (EP+EU) est présent sur le site. Le site du projet est situé dans une zone d'infiltration favorable. Cependant, il comprend aussi deux secteurs à incertitude où une étude complémentaire est nécessaire.</p> <p>Un réseau électrique est présent sur le site d'étude. Une étude électromagnétique a été réalisée en février 2020. Sur la parcelle du futur groupe scolaire, distante de 142 m à l'ouest de la RD7, la prédiction des impacts électromagnétiques du câble enterré et du poste de transformation montre l'absence totale de risque sanitaire.</p> <p>Des canalisations de gaz non répertoriées au sein du DDRM du Val de Marne sont présentes sur le site d'étude, en sous-sol de la rue Paul Hochart et de la rue des Bouteilles.</p> <p>Un réseau d'éclairage public est présent aux extrémités du chemin des Bouteilles ainsi que deux réseaux relatif à la gestion des feux de circulation du SCESR (Service Coordination, Exploitation et Sécurité Routière) et un réseau de télécommunication.</p>		

Thématiques de l'environnement	Etat initial de l'Environnement		
	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux

Pas de sensibilité

Faible,
Moyenne,
Forte

CADRE DE VIE

Qualité de l'Air	<p>Au regard des normes de qualité de l'air, les bilans annuels d'AIRPARIF témoignent, dans l'ensemble, d'une bonne qualité de l'air. Toutefois les concentrations moyennes annuelles en PM2.5 ne respectent pas l'objectif de qualité de l'air.</p> <p>D'après les résultats de la campagne de mesures réalisée en décembre 2018 sur site, les concentrations en NO₂ et en benzène respectent les objectifs de qualité de l'air.</p>	Moyenne	<p>Limitier les poussières et les gaz d'échappement des engins de travaux lors de la phase chantier. Limiter le trafic routier local et inciter le report modal vers les transports en commun et déplacements « actifs » (marche, vélo). Garantir un bon niveau d'information pour les populations à risque</p>
Bruit	<p>Le site est entièrement compris au sein de la bande sonore de 250 m située de part et d'autre de la RN7, classée en catégorie 2 du fait de son trafic routier et ferroviaire dense.</p> <p>Au Sud comme à l'Est de la zone d'étude, des voies bruyantes sont recensées dont le niveau sonore peut varier de 65 à plus de 75 dB(A) en journée.</p> <p>En période nuit, la RD7 reste une voie bruyante : l'ambiance sonore reste comprise entre 65 et 70 dB(A).</p> <p>Les niveaux sonores dus à la voie ferrée restent faibles au regard du bruit routier de la RD7.</p>	Forte	<p>Gérer les nuisances générées en phase travaux.</p> <p>Respecter la réglementation acoustique pour les nouveaux bâtiments construits.</p>
Pollution lumineuse	<p>Comme nombreux quartiers urbains de centre d'agglomération, le site souffre d'une pollution lumineuse abondante (éclairage public et privé).</p>	Pas de sensibilité	<p>Ne pas contribuer davantage à la pollution lumineuse en milieu urbain</p>
Déchets	<p>En 2013, la commune de L'Haÿ-les-Roses a collecté 8 625 tonnes de déchets soit 277 kg/habitant.</p> <p>La collecte des déchets ménagers pour les grands collectifs est réalisée les lundi, mercredi, et vendredi dans le quartier Paul</p>	Moyenne	<p>Définition d'une gestion appropriée des déchets associée aux constructions dans le cadre de la démarche éco quartier.</p>

Thématiques de l'environnement	Etat initial de l'Environnement		
	Caractéristiques principales du site ou de son environnement	Sensibilité du milieu	Enjeux
		Pas de sensibilité Faible, Moyenne, Forte	
	Hochart. La collecte des encombrants est réalisée une fois par mois.		Définir une démarche de réutilisation et de recyclage sous conditions environnementales et sanitaires
Energie et Climat	<p>Le projet est concerné par plusieurs documents de planification relatifs au climat, l'air et l'énergie, le SRCAE d'Ile-de-France (2012), le PCET du Val-de-Marne (en cours d'élaboration depuis 2009), le PCAEM de la Métropole du Grand Paris et le PCAET de l'EPT 12 (ce dernier est en cours d'élaboration)</p> <p>Ces documents de planification sont des projets territoriaux de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique.</p> <p>La commune possède un réseau de chauffage urbain (alimenté à 60% par géothermie profonde). Les modalités de raccordement à ce réseau sont actuellement étudiées.</p> <p>Le site est inscrit dans un milieu urbain soumis à l'effet d'îlot de chaleur faible à moyen, de jour comme de nuit.</p>	Moyenne	<p>Participer aux actions de lutte contre le changement climatique.</p> <p>Favoriser le développement des ENR ou la connexion au réseau de chaleur urbain.</p>
Ilot de chaleur urbain	Le site est inscrit dans un milieu urbain soumis à l'effet d'îlot de chaleur faible à moyen, de jour comme de nuit. Les surfaces végétalisées (friche) contribuent à limiter l'effet de chaleur urbain tandis que les bâtiments présents et les routes accentuent ce phénomène.	Moyenne	Contribuer à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain ou à défaut ne pas le dégrader davantage.

3. Description du projet

Le secteur de la ZAC Paul Hochart se situe sur le territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses. Il est bordé :

- à l'est par la RD 7,
- au sud par la rue Paul Hochart,
- à l'ouest par des ensembles d'habitat collectif,
- et au nord par la coulée verte départementale qui forme la limite communale avec Villejuif.

Le secteur de la ZAC Paul Hochart s'étend sur une superficie d'environ 32 000 m².

3.1. Les objectifs stratégiques du projet

Les objectifs stratégiques d'aménagement de la ZAC Paul Hochart sont les suivants :

- **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**. L'objectif est également porté sur le développement 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. Celle-ci devra respecter les objectifs de programmation indiqués au point 3.4 ci-dessous sous le titre « programme des constructions » qui prévoit notamment l'insertion de 50 logements sociaux et d'une résidence sociale de 175 logements,
- **mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur** de la ville grâce au soutien de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU). Le site a été retenu au titre du nouveau programme,
- **réaliser une armature commerciale en pied d'immeuble** et une offre de service diversifiée,
- **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 et assurer sa transformation en résidence sociale,
- **créer de nouveaux espaces publics** favorisant le lien social par la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7 et par le développement de la coulée verte Bièvre Lilas.

Cette opération revêt un caractère d'urgence lié :

- à la nécessité de reconstruire une cinquantaine de logements sociaux démolis sur le quartier Lallier,
- à la nécessité de reconstruire le groupe scolaire Lallier supprimé suite à l'aménagement de la future gare de L'Haÿ - 3 communes (ligne 14). Il est prévu de reconstruire un groupe scolaire sur le quartier Lallier et un sur le territoire de la ZAC Paul Hochart. La capacité de ce dernier couvrira des besoins des futurs habitants. **Une mise en service pour la rentrée scolaire 2022 devra être respectée pour le groupe scolaire construit sur la ZAC Paul Hochart.**

3.2. Programme d'aménagement de la ZAC Paul Hochart

3.2.1. Programme général

Le programme estimatif global de construction de la ZAC Paul Hochart est inchangé depuis 2019 ; il 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.
- **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). **Une salle polyvalente de 160 m²** sera située dans le lot 3 (ce local sera réalisé en VEFA et aménagé par l'Aménageur).

Les hauteurs de bâtiments varient de R+4 à R+9. L'ensemble de la programmation sera réparti sur 8 lots de construction. Deux immeubles de plus grande hauteur sont prévus autour de la place publique (R+14/ R+15). Une procédure de modification du PLU sera lancée en juin 2020 pour permettre notamment la réalisation d'immeubles de plus grande hauteur.

Le plan masse présenté ci-après présente la disposition des lots dans le périmètre du projet.



Figure 5 : Plan masse de l'opération Paul Hochart (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, Avril 2020)



Figure 6 : Plan masse du projet et programmation (source : EIFFAGE AMENAGEMENT, Avril 2020)

3.2.2. Programme de logements

S'agissant du programme de logements à réaliser, l'opération développera environ 960 logements neufs répartis ainsi :

- la reconstitution du foyer Coallia (175 logements),
- la reconstruction de 50 logements sociaux,
- entre 20 et 25% de la surface hors foyer Coallia et logements sociaux pour la construction de logements familiaux de type T4 et T5 accessible à la propriété,
- entre 25 et 35% de la surface hors foyer Coallia et logements sociaux pour la construction de logements de type T3 accessible à la propriété,
- logements de type T1 et T2.

3.2.3. Programme des équipements publics

▸ Le groupe scolaire et l'équipement sportif

Le calendrier de réalisation du groupe scolaire est étroitement lié au calendrier des travaux de la gare de « L'Haÿ - 3 communes » sur le secteur Lallier. En effet, ces derniers impliquent la démolition du groupe scolaire mitoyen et sa reconstitution pour partie sur le secteur Hochart.

Les équipements publics attendus par la Ville de L'Haÿ-les-Roses sont :

- un **groupe scolaire** de 25 classes (10 classes en maternelle, 15 classes en élémentaire) et un gymnase qui totaliseront environ 3 650 m² de surface utile.
- un **équipement sportif** de 1 060 m² environ sont positionnés dans le projet au nord du site, le long de la limite communale avec Villejuif,
- une **salle polyvalente** de 160 m², positionnée sur le lot 3. La parcelle du groupe scolaire étant très contrainte et afin de dégager de l'espace pour les locaux d'enseignement et les cours, il a été décidé d'implanter la salle polyvalente en rez-de-chaussée du lot 3. Cela permettra également d'animer la façade du lot 3 donnant sur le centre du quartier.

Les équipements du quartier Hochart se trouvent ainsi face au groupe scolaire Robert Lebon, dans la commune de Villejuif, ce qui participe à la cohérence urbaine.

Le groupe scolaire comprendra un service de restauration (800 m²), des infrastructures dédiées au périscolaire (580 m²) ainsi que des espaces verts.

L'équipement sportif sera positionné dans un bâtiment indépendant jouxtant le groupe scolaire. Cela permettra à des utilisateurs, autres que scolaires, telles que des associations sportives, d'en bénéficier.

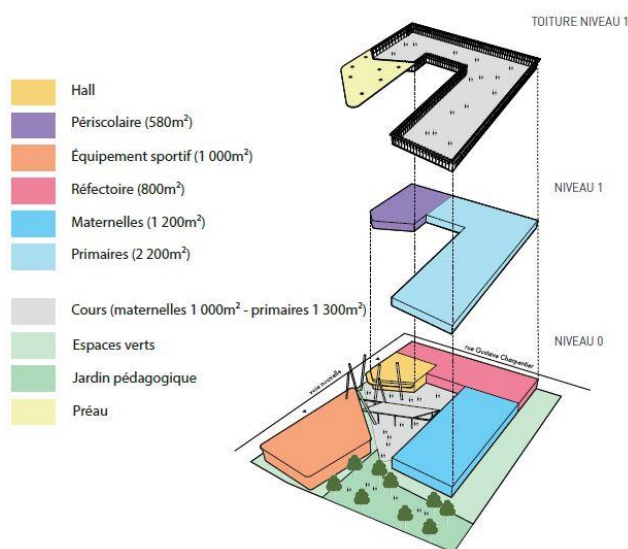


Figure 7 : Axonométrie du groupe scolaire et du groupe scolaire (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, décembre 2018)

▸ La place publique

Le programme prévoit la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7 dont la superficie sera comprise entre 1 500 et 2 000 m². Elle se raccordera au nord à la coulée verte.

Point stratégique du projet, c'est autour de cet espace public que doit s'implanter une nouvelle polarité : une **offre commerciale et de services diversifiés** encadre la place, directement visible depuis les axes principaux.



Figure 8 : Perspective de la place publique depuis la RD7 (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, décembre 2018)

3.2.4. Programme des aménagements extérieurs

▸ La coulée verte, une diagonale paysagée

L'aménagement de la coulée verte, en articulation avec le Département du Val de Marne est l'un des enjeux principaux du projet.

En effet, la coulée verte Bièvre Lilas traverse le périmètre de la ZAC Paul Hochart du nord au sud, au niveau de l'emprise du chemin des Bouteilles. Les aménagements paysagers de la ZAC Paul Hochart permettront :

- d'augmenter le taux d'espaces verts du quartier,
- d'améliorer l'accès aux modes actifs,
- de renforcer les impacts écologiques en termes d'îlots de fraîcheur,
- d'améliorer la biodiversité.

Cet élément central du projet crée et dessine les espaces publics, tout en valorisant les eaux pluviales. Ainsi, les noues paysagères et la végétation accompagnent les habitants et les passants durant leurs parcours.

La coulée verte dessine dans le tissu urbain une continuité paysagère qui traverse les îlots, pour connecter les différents espaces végétalisés et ainsi conforter le corridor écologique. Cette connexion verte est ponctuée par trois espaces publics importants :

- **une place publique** qui marque aussi l'entrée de la ville ;
- **un square** de 600 m² comprenant une aire de jeux pour enfant, une promenade et des bancs.

Les limites entre espaces privés et publics ne sont pas opaques, pour favoriser une cohésion paysagère.

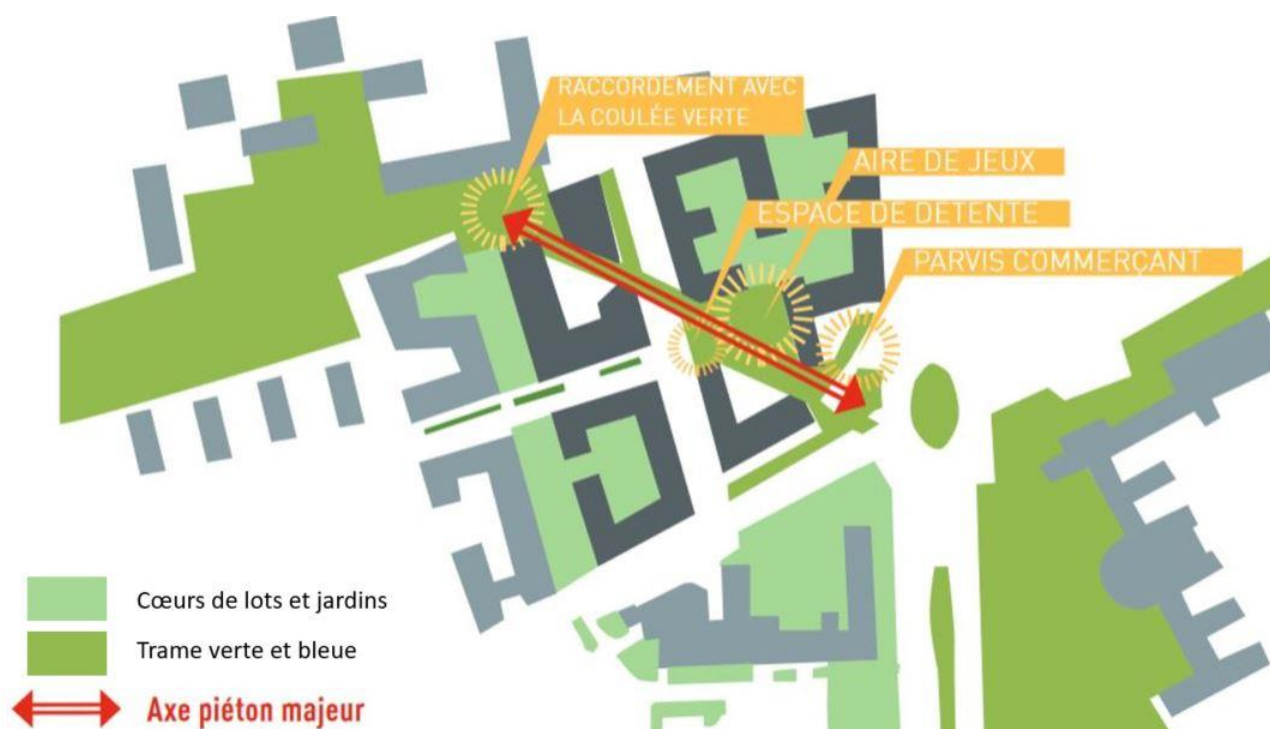


Figure 9 : Principes d'aménagement des espaces extérieurs en lien avec la coulée verte (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, avril 2020)

▸ Nouvelles voies de circulation

Le secteur Paul Hochart est aujourd'hui enclavé. Cependant, sa situation lui confère des atouts majeurs qui lui offrent un vrai potentiel de désenclavement, redonnant une cohérence urbaine au projet : les deux axes importants (RD7 et rue Paul Hochart) et la rue Gustave Charpentier, à l'Est. La réflexion est menée en lien avec l'opération de rénovation urbaine du secteur mitoyen Lebon-Lamartine. L'objectif est d'aboutir à une circulation fluide et apaisée en lien avec la RD7 et de préserver les cœurs de lot.

De nouveaux aménagements de voirie sont développés au sein du site d'étude (la numérotation suivante se réfère à la Figure 9 :

- ① La rue Gustave Charpentier est prolongée depuis l'Est vers le cœur de la ZAC (à double sens).
- ② Une voie nouvelle de desserte principale est créée permettant le désenclavement du projet selon l'axe Nord/Sud (à double sens).
- ③ Cette voie se poursuit au Nord, longeant la limite de ZAC et rejoignant la RD7 (à sens unique sortant).

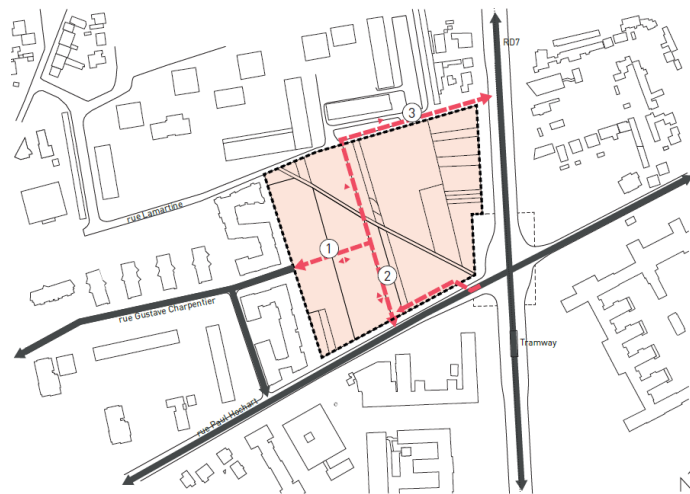


Figure 10 : Réseau routier projeté (Source : EIFFAGE AMENAGEMENT, décembre 2018)

Les quartiers Paul Hochart et Lebon-Lamartine seront en zone de limitation de vitesse 30 km/h. Les cycles seront inclus dans la circulation. Un réseau continu de voies piétonnières traversera les deux quartiers, en complément de la coulée verte.

Le schéma de circulation du quartier NPNRU Lebon-Lamartine-Hochart prévoit deux accès sur la RD7. Il propose l'aménagement d'accès multiples à la RD7 tout en empêchant le transit au cœur des deux ZAC. Il permet de supprimer les voies en impasse et les voies sans issue, propices à l'insécurité et à l'insalubrité.

▸ Les espaces dédiés aux piétons

La place importante de la voiture en ville relègue le piéton au second plan. Il s'agit ici de tirer parti des enjeux et principes du projet urbain afin de redonner au piéton une place centrale.

Le désenclavement permet le dessin de trottoirs agréables, plantés, permettant aux piétons de circuler dans le quartier. La création de nouvelles voies a également pour objectif d'améliorer la circulation des usagers vers les pôles de transports en commun situés à proximité du quartier tramway T7 et bus.

La coulée verte, enrichie d'espaces paysagers, permet quant à elle de privilégier le piéton en offrant des espaces qui lui sont exclusivement réservés.

› Un cœur de projet respirant

Les limites du quartier Paul Hochart sont bordées d'axes routiers majeurs aux nuisances sonores conséquentes.

Les franges du projet créent une barrière physique, un front bâti clair permettant d'offrir un visage aux trois communes voisines ainsi que de protéger son cœur. Ainsi, les hauteurs en limites sont les plus hautes. Cette densification permet de créer une vraie respiration au cœur du projet avec des cœurs d'îlots ouverts et des bâtis de moyenne hauteur.

Pour faire respirer les cœurs de lot dont la façade Sud est densifiée, des failles sont créées sur la rue Paul Hochart. Ceci permet un apport de lumière naturelle dans les cœurs de lot, rendant les espaces libres agréables.

3.2.5. Insertion architecturale

Le futur quartier s'insère au carrefour d'une diversité d'espaces et d'architectures au sein duquel EIFFAGE AMENAGEMENT propose d'imaginer une architecture propre à L'Haÿ-les-Roses et qui pourra venir marquer l'entrée de la Ville.

Un soin tout particulier sera apporté à la conception architecturale des différents éléments de programme et à leur complémentarité, de manière à inscrire le secteur Paul Hochart dans le 21ème siècle tout en l'adaptant aux codes d'une architecture plus classique.

Il ne s'agit aucunement d'une architecture « pastiche » mais d'écritures architecturales rassurantes, d'un vocabulaire plus classique tout en restant très contemporain.

La volonté d'EIFFAGE AMENAGEMENT est de traiter le front bâti créé sur l'avenue Stalingrad et la rue Paul Hochart, de manière à offrir à la ville une **entrée de ville élancée et rassurante**, tout en protégeant les cœurs de lots et les espaces publics créés en cœur de ZAC, des nuisances sonores.

EIFFAGE AMENAGEMENT a privilégié une intégration urbaine et architecturale du groupe scolaire et de l'équipement public grâce à des signaux urbains forts :

- Un parvis protégé,
- Une percée visuelle prolonge le mail piétonnier vers un jardin.

3.2.5.1. Les logements

La volonté d'EIFFAGE AMENAGEMENT est de traiter le front bâti créé sur l'avenue Stalingrad et la rue Paul Hochart, de manière à offrir à la ville une **entrée de ville élancée et rassurante**, tout en protégeant les cœurs de lots et les espaces publics créés en cœur de ZAC, des nuisances sonores.

Les bâtiments des lots 4 et 5 forment avec la place publique et l'amorce de la coulée verte, un ensemble constitutif de l'entrée de ville. Ces bâtiments seront en **R+14 et R+15** ; ils constitueront un **signal architectural d'entrée de ville** visible par tous et tendront à devenir un repère pour les habitants du quartier. Situées de part et d'autre du linéaire formé par la coulée verte, ces deux tours accompagnent la trame verte et créent de **nouvelles perspectives** depuis le nord-ouest du site, prolongeant l'horizon jusqu'au domaine Chérioux situé de l'autre côté de la RD7.

Elles ne constituent pas une rupture avec le paysage environnant mais, au contraire, **s'insèrent aisément au sein du contexte urbain**, de hautes tours d'habitation limitrophes au projet étant déjà présentes à Villejuif.

Au rez-de-chaussée de ces lots, le traitement architectural des façades mettra à l'honneur une qualité de vie tournée vers l'extérieur. Le rez-de-chaussée sera ainsi animé par des commerces en dialogue avec l'espace public : porosité, transparence et programmation commerciale diversifiée.

Le mail central et le square forment le point d'orgue de la promenade piétonne le long de la coulée verte. Un espace de vie, où se mêleront animation urbaine, cadre paysager et circulation douce.

3.2.5.2. Le groupe scolaire

La démarche consiste à privilégier une intégration urbaine et architecturale du groupe scolaire et de l'équipement public grâce à des signaux urbains forts :

- Un parvis protégé,
- Une percée visuelle prolongeant le mail piétonnier vers un futur jardin.

3.2.5.3. La résidence service senior (RSS) privée

Cazam est une résidence services en cœur de quartier, conçue et construite pour les seniors et leurs proches. Le concept est conçu pour **favoriser les interactions avec le quartier environnant** : les parcours, les services, les activités. Cette résidence est située au sein des lots 2 et 3.

EIFFAGE et SERGIC ont conjointement créé Cazam. Cette offre repose sur 4 piliers :

- des résidences situées au cœur des quartiers, de ses commerces de proximité, et connectées aux transports en commun,
- une culture du service élevée et personnalisée,
- une empreinte relationnelle faite de bienveillance et de joie de vivre, pour des résidents valorisés,
- un positionnement premium accessible.

3.2.6. Approche écologique

L'enjeu de développement durable fait partie des préoccupations d'EIFFAGE AMENAGEMENT, de la Ville et de l'Etablissement Public Territorial. À ce titre, le projet de la ZAC Paul Hochart est **inscrit dans une démarche de labélisation éco-quartier, l'engagement dans l'étape 1 a déjà été adopté par la Ville.**

Le projet s'appuie sur le socle de la charte Ecoquartier pour favoriser l'excellence environnementale dont les thématiques intégrées sont les suivantes :

- déplacement doux/mobilité / offre alternative de déplacements,
- énergie – réseaux de chaleur (géothermie) ,
- ilot de chaleur urbain et changement climatique,
- architecture bioclimatique,
- trame verte et bleue,
- gestion des eaux,
- programmation innovante,
- concertation et participation à la vie locale,
- gestion des déchets,
- nature des matériaux,
- réversibilité des espaces,
- coût global,
- transition numérique.

3.2.7. Performance environnementale

La ZAC Paul Hochart est située dans une zone NPNRU ayant pour objectif d'appliquer par anticipation les réglementations thermiques. Dans cette perspective, l'ensemble des bâtiments de la ZAC devront respecter la **Règlementation Environnementale 2020 (RE2020)**.

Les travaux seront exécutés en vue du respect du **Label Effinergie BEPOS 2017**, E+C- soit :

- Un niveau Energie à minima égal à 3 ;
- Un niveau Carbone à minima égal à 1.

3.2.8. Approche bioclimatique

L'approche bioclimatique du projet est intégrée dans la **démarche éco-quartier** suivie par le projet de la ZAC Paul Hochart : moindre consommation d'énergie par une approche bioclimatique des bâtiments, éclairage public s'appuyant sur des lampadaires en LED, utilisation du réseau de chaleur existant de la SEMHACH...

3.2.9. Desserte et stationnement

Le projet d'aménagement de la ZAC Paul Hochart prévoit la **création d'environ 800 places de stationnement privé, majoritairement en sous-sol, du R-1 au R-2, avec quelques stationnements publics en surface** spécialement dédiés aux activités et commerces.

Un **parking souterrain public de 100 places** est prévu sur le lot 4. Ce dernier sera utilisé par les clients des commerces et les visiteurs des résidences. Il pourra éventuellement servir aux visiteurs de la salle polyvalente ou à ceux de l'équipement sportif en cas d'évènement particulier.

A noter cependant que ce volet doit faire l'objet d'une actualisation (étude en cours) ; la réalisation des places de parking se fera en lien avec les logements et les commerces, dans le respect des prescriptions du PLU.

3.2.10. Gestion des eaux pluviales

Le scénario de gestion des eaux pluviales retenu comporte :

- 50% de toitures végétalisées (épaisseur du substrat de 40 cm),
- 20% d'espaces verts de pleine-terre,
- 30% de revêtements semi-perméables au droit des espaces publics,
- 30% de revêtements semi-perméables pour le groupe scolaire,
- 15% de revêtements semi-perméables pour l'équipement sportif.

Une étude de faisabilité de la gestion des eaux pluviales a été réalisée en avril 2019 par BURGEAP et actualisée par l'aménageur de la ZAC en février 2020. Le scénario présenté ci-dessus correspond au scénario 2 développé dans l'étude (avec évolution du pourcentage de toiture végétalisée de 75% à 50% dans le scénario retenu).

Il sera conforme aux prescriptions inscrites au PLU en vigueur sur la commune de l'Haÿ-les-Roses ; il devra faire l'objet d'une validation préalable du gestionnaire du réseau.

3.2.11. Isolement acoustique

Les isolements minimums à respecter par façade, déterminés à l'aide de la méthode forfaitaire, sont présentés ci-dessous :



Figure 11 : Isolement de façades préconisés (Source : ARUNDO Acoustique)

Les isolements de façade non précisés seront supérieurs à 30.0 dB.

3.2.12. Caractéristiques de la phase chantier

Des dispositions seront prises par EIFFAGE AMENAGEMENT pour **garantir un chantier à faibles nuisances**. Ce document définit les mesures spécifiques à mettre en œuvre en matière de sécurité des travailleurs et de protection de l'environnement (consommations d'eau et d'énergie, protection des sol et sous-sol, de l'air, de la faune et de la flore, maîtrise du bruit, gestion des déchets, ...). A noter que la **Ville dispose également d'une charte « chantier propre »** à destination des promoteurs, constructeurs et aménageurs qui s'engagent dans un chantier de construction ou de réhabilitation sur la ville. La charte chantier réalisée par EIFFAGE AMENAGEMENT et disponible en Annexe 17 se fonde sur les engagements énoncés au sein de la charte de la Ville.

3.2.13. Etapes du chantier

▸ Organisation

Le chantier se déroulera selon un **phasage classique** pour ce type d'aménagement :

- Démolition des constructions existantes, évacuation des gravats et déblais.
- Réalisation des investigations complémentaires de recherche de pollution sous les emprises des bâtiments qui ont été démolis.
- Travaux de dépollution, le cas échéant.

- Terrassements et réalisation des fondations et du niveau de sous-sol.
- Gros œuvre, construction des bâtiments.
- Finitions, aménagement des abords et extérieurs, plantations.

› Contraintes de l'opération

Le groupe scolaire devra être ouvert en septembre 2022, ce qui représente une contrainte importante en matière de gestion du chantier et nécessitera une limitation des poussières et du bruit.

De plus, le foyer Coallia va être démoli et reconstruit sur le site.

› Démolitions

La démolition concernera principalement la partie ouest et centrale du site. Les bâtiments de bureau, devront en effet être démolis ainsi que les habitations présentes et le foyer de travailleurs migrants.

Un diagnostic de démolition sera établi en mai 2020 pour détailler l'ensemble des déchets produits par la démolition des bâtiments, ainsi que les différentes filières qui pourront accueillir ces déchets.

Le **diagnostic de développement durable du projet de la ZAC Paul Hochart (réalisé par le bureau d'étude Vizea)** énonce les engagements issus de la démarche de labellisation Ecoquartier du projet.

› Fondations

D'après la géologie du site, la compacité des terrains et les caractéristiques des futures constructions, plusieurs modes de fondations sont envisagés :

- pour les bâtiments de type RDC sans niveau de sous-sol n'appliquant pas de charge importante sur les fondations, une **solution de fondation semi-profonde** ancrée au sein de l'horizon H2 est envisageable.
- pour les bâtiments présentant un niveau de sous-sol n'appliquant pas de charge importante sur les fondations, une **solution de fondation superficielle** ancrée au sein de l'horizon H2 est envisageable.
- pour les bâtiments présentant un niveau de sous-sol et plusieurs étages appliquant en conséquence des charges importantes sur les fondations, une **solution de fondation profonde est envisageable.**

4. Solutions de substitution raisonnables étudiées

4.1. Variantes de plan de masse

A ce stade du projet, les principales variantes du plan masse du projet se sont portées sur le choix d'emplacement des deux entités suivantes :

- Le groupe scolaire et le gymnase,
- L'aménagement de la coulée verte au nord-est du site.

› Emplacement du groupe scolaire

Suite à la réflexion menée avec les services de la DRIEE, il a été convenu de déplacer le groupe scolaire au nord du site pour plusieurs raisons :

- Eloigner le groupe scolaire de la zone de l'ancienne station-service présentant une pollution des sols. Il s'agissait du premier emplacement envisagé pour le groupe scolaire.

- Eloigner le groupe scolaire de l'avenue Stalingrad (RD7), axe fortement emprunté (près de 25 000 véhicules/jour) et représentant un danger pour la sécurité des élèves. La DRIEE a recommandé un éloignement de 100 m minimum. L'infrastructure routière est également classée en catégorie sonore 2.
- Eloigner le groupe scolaire du centre de recherche et développement de L'Oréal, site BASIAS en activité situé au 118 rue Paul Hochart présentant des usages sensibles,
- Eloigner le groupe scolaire d'une ligne haute tension enterrée à l'est du site, le long de la RD7.

► Aménagement de la coulée verte

Le scénario retenu a été élaboré en collaboration avec le département du Val-de-Marne, propriétaire et gestionnaire de la coulée verte. Le département souhaitait que la coulée verte ne soit pas impactée par le projet urbain. Il a donc été décidé que la voirie passerait au sud de la coulée verte afin de préserver cette dernière dans son état actuel.

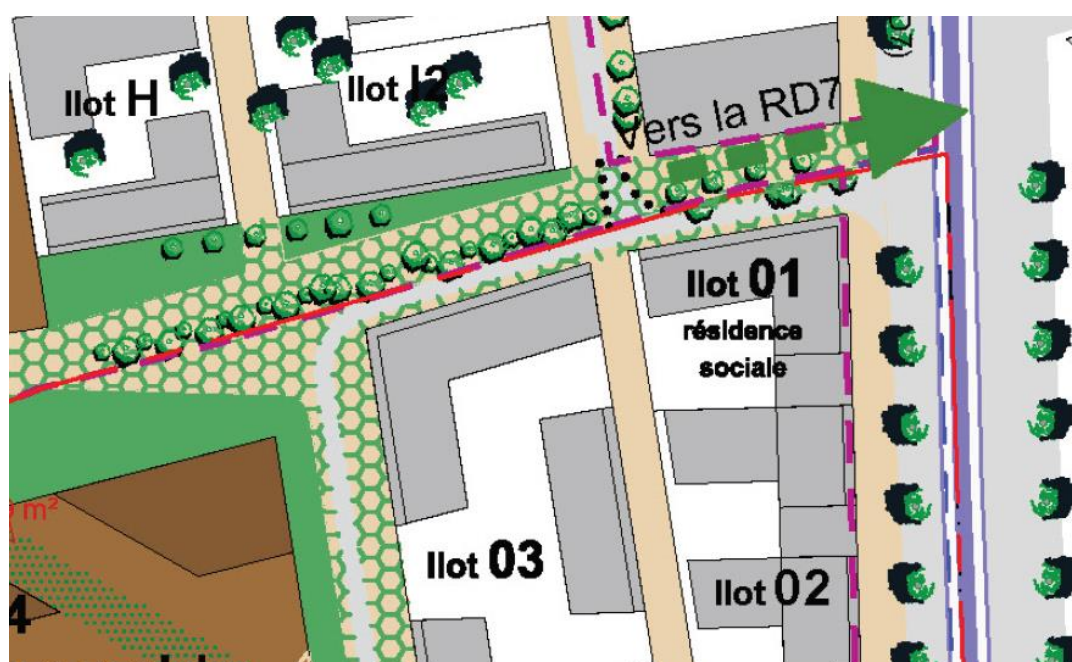


Figure 12 : Coulée verte - scénario 2 retenu

La dernière version du plan masse du projet, développée par EIFFAGE AMENAGEMENT et présentée en Figure 13, conserve le positionnement du groupe scolaire à la pointe nord-ouest du site ainsi que celui des logements. L'emplacement de la coulée verte, de la place publique ainsi que des voiries internes de la ZAC est similaire à celui déterminé au sein du plan masse de décembre 2018.

De plus, la dernière version du projet prévoit l'implantation au sein des lots 4 et 5 de deux bâtiments en R+14 et R+15. Cette modification a permis de **dédensifier** le projet urbain, en créant des épannelages variés et des percées visuelles. Cette dédensification est renforcée par la création de plusieurs ouvertures sur la façade nord du projet, améliorant significativement la fluidité entre les quartiers Hochart et Lebon. Par ailleurs, les cœurs de lots ont pu être dilatés, certains vis-à-vis très proches ont été supprimés et l'emprise des cœurs de lots est plus généreuse.

L'emprise au sol du bâtiment projeté sur le lot 5 (ancien lot 6) a été réduite pour privilégier une répartition des logements en hauteur. Cette évolution architecturale permet un **tracé plus fluide de la coulée verte**, la jonction avec la place publique étant élargie.

Situées de part et d'autre du linéaire formé par la coulée verte, les deux tours accompagnent cette trame verte et créent de **nouvelles perspectives** depuis le nord-ouest du site, prolongeant l'horizon jusqu'au domaine Chérioux situé de l'autre côté de la RD7. Elles ne constituent pas une rupture avec le paysage environnant mais, au contraire, **s'insèrent aisément au sein du contexte urbain**, de hautes tours d'habitation limitrophes au projet étant déjà présentes à Villejuif.

Enfin, le choix de bâtiments en R+14 et R+15 visent à créer à l'échelle du quartier d'Entrée de Ville un **élément architectural fort**. Ces deux émergences constitueront un signal architectural visible par tous et tendront à devenir un repère pour les habitants du quartier. A noter que seule la structure des bâtiments est impactée par cette modification de hauteur et non la programmation de la ZAC.



Figure 13 : Plan masse actuel (EIFFAGE AMENAGEMENT, avril 2020)

4.2. Variantes de gestion des eaux pluviales

L'étude de gestion réalisée en avril 2019 a permis d'étudier trois scénarios de gestion des eaux pluviales sur base du plan masse initial : scénario 1, scénario 2, scénario 3.

La vérification de l'abattement des « petites pluies » a permis d'écartier le scénario 1, compte tenu du faible abattement, ainsi que le scénario 3 jugé très contraignant en pourcentage de toiture végétalisée (90%) et de surfaces en revêtement semi-perméable.

L'actualisation de l'étude de gestion des eaux pluviales en janvier 2020 a permis le maintien du principe du scénario 2 :

- Les espaces verts de pleine terre représenteront 20% de la surface totale du projet,
- Les surfaces de toitures végétalisées représenteront 50% de la surface totale des toitures et l'épaisseur de substrat sera de 40 cm,
- 30% des revêtements de sol au droit des espaces publics seront semi-perméables,
- 30% des revêtements de sol au droit du groupe scolaire et 15% au droit de l'équipement sportif seront semi-perméables.

5. Justification du projet

5.1. Localisation

L'emplacement du projet est dicté par la **nécessité de réhabiliter la friche Paul Hochart**.

Le projet s'inscrit dans un **projet de mutation urbaine** à plus grande échelle, celui du quartier NPNRU Lebon Lamartine-Hochart.

De plus, la proximité de la future gare du Grand Paris Express des « Trois communes », rend le site attractif du point de vue de **l'accès aux transports alternatifs** à l'automobile.

5.2. Compatibilité avec la planification locale

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies au sein du PLU. L'objectif du projet urbain pour le secteur Paul Hochart est de **restructurer la pointe Est de L'Haÿ-les-Roses**, notamment au regard de l'organisation et du maillage de ce secteur. Dans ce sens, le but recherché est la réalisation d'une véritable entrée de ville, intégrant logements, activités économiques et équipements. A une échelle supra-communale, l'ambition est de relier ce secteur avec le quartier Robert Lebon sur la commune de Villejuif au Nord.

La conception urbaine du site vise à requalifier ce secteur, en s'appuyant sur l'axe stratégique que constitue la RD 7, à travers les actions suivantes :

- L'implantation d'un véritable front urbain le long de la RD 7 à vocation mixte : logements, activités, commerces,
- La restructuration du maillage du secteur : de nouvelles voies de desserte automobile, cheminements piétons et percées visuelles seront aménagés,
- La création d'une place à l'intersection de la rue Paul Hochart et de la RD 7, afin de renforcer son statut d'entrée de ville,
- La réhabilitation de la rue Paul Hochart en boulevard urbain viendra offrir une plus grande place aux piétons, en sécurisant ses traversées,
- L'aménagement de la coulée verte départementale permettra de développer les liaisons douces, tout en constituant un axe de verdure de qualité.

A noter qu'une modification du PLU de l'Haÿ-les-Roses est en cours concernant la réglementation liée à la hauteur maximale des bâtiments.

5.3. Agencement

Le projet est imbriqué dans le programme à plus grande échelle du quartier **NPNRU Lebon Lamartine - Hochart**. La liaison avec ce quartier se fera essentiellement par le nouvel axe routier sud-nord intérieur. Les liaisons avec les quartiers voisins et le centre-ville faites via l'avenue de Stalingrad (RD7) et la rue Paul Hochart.

- Les immeubles auront un accès piéton sur chacune des voies bordant les différents lots.
- Les accès carrossables au parking en sous-sol s'effectueront depuis l'axe routier intérieur mais également depuis la RD7.

6. Evolution de l'état actuel de l'environnement

6.1. Évolution en cas de mise en œuvre du projet – Projet de « référence »

La mise en œuvre du projet induira une **densification démographique** du site (960 logements, c'est-à-dire environ 2 304 habitants pour une SDP d'environ 61 000 m²), ce qui comportera des **besoins accrus en matière de ressources naturelles, d'énergies et de transports** principalement. De fait, une augmentation des nuisances est également pressentie (nuisance acoustique, émissions atmosphérique, etc.)

Un **groupe scolaire** comportant 25 classes ainsi qu'un **gymnase** seront réalisés. 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. Elle se raccordera au nord à la Coulée verte. Une salle polyvalente de 160 m² est aussi prévue, sur le lot 3.

De **nouvelles voies** seront créées pour remailler l'ensemble du nouveau quartier, notamment en lien avec l'opération de rénovation urbaine du secteur mitoyen Lebon-Lamartine

Le projet opérera une transformation permanente de l'aspect du site, avec des immeubles qui remplaceront les bâtiments actuels. Ces derniers seront en effet entièrement détruits, notamment le foyer d'accueil Coallia qui sera rebâti dans le cadre du projet.

6.2. Évolution probable en l'absence de mise en œuvre du projet – Projet « fil de l'eau »

En l'absence de mise en œuvre du projet, **le site maintiendra sa configuration actuelle**, à savoir la présence de deux bâtiments de bureaux, de quatre maisons individuelles dont deux inhabitées et murées, d'un foyer d'accueil vieillissant, d'un dépôt de voitures et d'une occupation illégale de terrain.

Aucune évolution notable n'est pressentie par rapport à cet état.

En l'absence d'interventions et à très long terme (au moins 30 ans), on peut supposer que **les emprises en friche du projet verraient un développement progressif d'une flore banale de recolonisation** comprenant des espèces locales, et possiblement envahissantes.

Le site nécessitera un gardiennage ou à minima un renforcement de sa surveillance pour éviter le développement de l'occupation illégale, ou de zones de stockage de matériaux divers (ou décharges naturelles).

La coulée verte sera toujours inaccessible sur son tronçon passant chemin des Bouteilles, ce qui contraindrait ses usagers à réaliser un détour par la RD7.

6.3. Comparaison des deux scénarios d'évolution

Une comparaison de l'évolution des aspects pertinents de l'environnement selon le scénario fil de l'eau et le scénario d'évolution avec le projet a été réalisée

En synthèse, le projet aura un **effet positif** sur le long terme vis-à-vis de la majorité des thématiques de l'environnement à enjeu modéré à fort : la reconversion de ce site déjà bâti se fera, en effet, dans la recherche de techniques constructives efficaces en termes de performance énergétique et de limitation de la consommation de ressources naturelles, ainsi qu'en matière de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets, ... Le projet de la ZAC Paul Hochart a en effet pour objectif d'être un éco-quartier.

Par ailleurs, l'aménagement de la ZAC Paul Hochart introduit un parti paysager dans le site, prenant en compte l'existence de la Coulée Verte et axant l'implantation des lots en fonction. Des bordures végétalisées permettront d'augmenter la biodiversité locale et la capacité de rétention des eaux pluviales.

Enfin, le projet permet, via la construction d'environ 960 appartements, de répondre à une demande en logements dans un site attractif du point de vue de la proximité des transports en commun (existants ou à l'étude) et des services.

Pour certaines thématiques à enjeux, en particulier liées au trafic, au bruit et à la qualité de l'air, aussi bien l'absence de projet que sa mise en œuvre auront un effet similaire.

7. Synthèse de l'analyse des effets temporaires et permanents notables du projet et des mesures mises en œuvre

Le tableau page suivante synthétise les principaux enjeux sur l'environnement, les impacts pressentis en lien avec la réalisation du projet, et les mesures mises en œuvre dans le cadre d'une réduction des impacts identifiés.

Thématiques de l'environnement	Enjeux	Effets possibles du projet et/ou de l'environnement	Mesures d'accompagnement pour éviter, réduire ou compenser les impacts	Effets et impacts résiduels attendus	Coûts estimatifs des mesures mises en place	Suivi des mesures
--------------------------------	--------	---	--	--------------------------------------	---	-------------------

T : Temporaire

Evitement

P : Permanent

Réduction

Nuls **Faibles**

Compensation

Modérés Forts Positifs

MILIEU AQUATIQUE

<p>Eaux souterraines</p>	<p>Prendre en compte la vulnérabilité de la nappe vis-à-vis de toute pollution de surface issue du site (terrains affleurant perméables, niveau statique peu profond au droit du site), et notamment l'analyse d'une corrélation entre le toit de la nappe et l'implantation des fondations/radiers d'ouvrages.</p> <p>Prendre en compte la contrainte de l'eau (toit de la nappe) pour</p>	<p>T : Forts :</p> <p>Risque de pollution lié à des fuites de produits chimiques ou de carburants pouvant se répandre sur le sol et s'infiltrer dans la nappe superficielle.</p> <p>Risque de rabattement de nappe pour la mise hors d'eau des fondations.</p> <p>P : Forts :</p> <p>Risque important d'interaction entre le sous-sol et la nappe</p>	<p>Evitement :</p> <p>Réalisation des travaux hors périodes pluvieuses.</p> <p>Ediction de prescriptions à mettre en œuvre afin de se prémunir de tout risque de contamination des eaux pendant les travaux.</p> <p>Prise en compte du toit de la nappe lors de l'implantation des fondations et des radiers d'ouvrages.</p> <p>Réduction :</p> <p>En cas de nécessité de rabattement de nappe, la gestion des eaux d'exhaure sera précisée par l'aménageur dans le cadre de la loi sur l'eau à laquelle est soumis le projet.</p> <p>Dans ce cas, réalisation des</p>	<p>Les aménagements hydrauliques de chantier garantiront la maîtrise d'une éventuelle pollution accidentelle.</p> <p>Négligeables.</p>	<p>La réalisation des études de débit d'exhaure peut être estimée entre 100 000 et 250 000€ HT, comprenant forages d'essais.</p>	<p>Suivis piézométriques complémentaires</p>
---------------------------------	---	---	--	--	--	--

Thématiques de l'environnement	Enjeux	Effets possibles du projet et/ou de l'environnement	Mesures d'accompagnement pour éviter, réduire ou compenser les impacts	Effets et impacts résiduels attendus	Coûts estimatifs des mesures mises en place	Suivi des mesures
--------------------------------	--------	---	--	--------------------------------------	---	-------------------

T : Temporaire
P : Permanent
Nuls Faibles
Modérés Forts Positifs

Evitement
Réduction
Compensation

	la réalisation des infrastructures.		études de pompage en phases chantier et stabilisation d'un mode d'intervention à l'échelle de chaque lot. Description par l'étude géotechnique préalable de solutions techniques à mettre en œuvre en matière de fondations et de niveaux bas tenant compte de la présence de la nappe.			
Eaux superficielles	La gestion des eaux pluviales doit limiter la surcharge des réseaux en préférant la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.	T : Modérés : Risque qualitatif : départ de particules et/ou de polluants vers les eaux superficielles. Risque de ruissellements supplémentaires dû aux tassements et à l'imperméabilisation du terrain. Risque de perturbation des milieux du fait des activités sur le chantier. P : Forts :	Evitement : Mises en place d'ouvrages de régulation temporaire des ruissellements (assainissement provisoire), stockage des produits chimiques liquides et des carburants sur des rétentions étanches. Réduction : L'ensemble des préconisations en termes d'assainissement pluvial, ainsi que la description	Effets négligeables. Le débit de fuite des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions de rejets du PLU en vigueur.	Compris dans le coût des travaux. Non estimables à ce stade.	Pas de suivi Inspection et entretien régulier des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour s'assurer de leur bon fonctionnement.

Thématiques de l'environnement	Enjeux	Effets possibles du projet et/ou de l'environnement	Mesures d'accompagnement pour éviter, réduire ou compenser les impacts	Effets et impacts résiduels attendus	Coûts estimatifs des mesures mises en place	Suivi des mesures
--------------------------------	--------	---	--	--------------------------------------	---	-------------------

T : Temporaire

P : Permanent

Nuls Faibles

Modérés Forts Positifs

Evitement

Réduction

Compensation

		<p>Impact sur la qualité des eaux de ruissellements avec risques de pollution chronique, accidentelle ou saisonnière.</p> <p>Impact sur le débit des eaux de ruissellements.</p> <p>Augmentation du pourcentage d'imperméabilisation des surfaces.</p>	<p>des ouvrages seront abordés plus précisément au stade du Dossier Loi sur l'Eau (le régime doit être statué selon les études en cours), pour lequel une instruction spécifique (autorisant les travaux) sera nécessaire en vertu du Code de l'Environnement.</p> <p>Dispositifs d'épuration des eaux avant tout rejet au milieu naturel ou au réseau, conception efficace du réseau de transport et de collecte des eaux pluviales limitant l'aggravation et la propagation des pollutions accidentelles.</p> <p>Réalisation d'une étude hydraulique permettant de définir la gestion des eaux pluviales</p>			
--	--	--	--	--	--	--

Thématiques de l'environnement	Enjeux	Effets possibles du projet et/ou de l'environnement	Mesures d'accompagnement pour éviter, réduire ou compenser les impacts	Effets et impacts résiduels attendus	Coûts estimatifs des mesures mises en place	Suivi des mesures
--------------------------------	--------	---	--	--------------------------------------	---	-------------------

T : Temporaire

Evitement

P : Permanent

Réduction

Nuls Faibles

Compensation

Modérés Forts Positifs

Gestion et usages de l'eau	Participer à une consommation d'eau potable raisonnée en phases temporaire et permanente.	T : Faibles P : Modérés Consommation supplémentaire d'eau pour répondre aux besoins des résidents. Génération d'un surplus d'eaux usées à traiter.	Réduction : Limitation des consommations d'eau potable en phase chantier Installation d'équipements hydro-économiques. Obtention d'un accord de rejet (concernant les débits nouveaux engendrés par le projet) auprès du SIAAP permettant le transfert des effluents vers les ouvrages de traitement.	Négligeables	Compris dans le coût des travaux. Non estimables à ce stade.	Inspections et entretiens réguliers des dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux usées et pluviales, pour garantir leur bon fonctionnement.
-----------------------------------	---	--	---	--------------	--	--

MILIEU NATUREL

Espaces protégés et ZNIEFF	La distance, l'occupation industrielle du site et le faible intérêt écologique du site laissent présager d'une faible interaction entre les	T : Nuls P : Positifs	Réduction : Le chantier sera optimisé dans sa durée. La circulation des engins sera limitée. Un programme d'aménagement paysager permettra d'augmenter les surfaces végétalisées du	Négligeables	Compris dans le coût des travaux. Non estimables à ce stade.	Sans objet
-----------------------------------	---	--	--	--------------	--	------------

Thématiques de l'environnement	Enjeux	Effets possibles du projet et/ou de l'environnement	Mesures d'accompagnement pour éviter, réduire ou compenser les impacts	Effets et impacts résiduels attendus	Coûts estimatifs des mesures mises en place	Suivi des mesures
--------------------------------	--------	---	--	--------------------------------------	---	-------------------

T : Temporaire

Evitement

P : Permanent

Réduction

Nuls **Faibles**

Compensation

Modérés Forts Positifs

		<p>P : Faibles Risque d'accident de camions de transport de matières dangereuses à proximité du site.</p>	<p>protection à prendre en cas d'accidents liés au TMD.</p> <p>Application des obligations légales permettant de faire face aux accidents</p>			
Pollutions des sols et de la nappe	<p>Garantir la compatibilité du l'état du site avec les usages projetés (en particulier concernant le groupe scolaire). Prise en compte de la vulnérabilité de la nappe vis-à-vis de toute pollution de surface issue du site (terrains affleurant perméables, niveau statique peu profond au droit du site). Surcoûts liés à la gestion des terres non inertes.</p>	<p>T : Faibles Chantier susceptible d'avoir des impacts sur la qualité du sol et du sous-sol en raison du possible transfert de polluants par les eaux de ruissellement. Incidences potentiels sur la santé des travailleurs opérant sur le site.</p> <p>P : Modérés Risques sanitaires potentiels pour les futurs usagers du site</p>	<p>Evitement Mise en place d'ouvrages de régulation temporaire des ruissellements (assainissement provisoire), stockage des produits chimiques liquides et des carburants sur des rétentions étanches.</p> <p>Réduction Réalisation de diagnostics de pollution pour déterminer la présence éventuelle de pollution. Mise en place d'une gestion des terres polluées.</p> <p>Réalisation d'un suivi des excavations des terres.</p>	<p>Les mesures prises garantiront l'absence de risques sanitaires pour les intervenants sur le chantier et les riverains (cf EQRS réalisées sur la partie ouest du site).</p>	<p>Coûts intégrés dans les coûts des travaux, non connus à ce stade du projet. La réalisation d'un plan de gestion comprenant une EQRS peut être estimé entre 10 000 et 15 000 € pour un site de moins de 10 ha.</p>	<p>Suivi de l'évacuation des terres impactées par Bordereau de suivi des déchets (BSD) Les diagnostics et plans de gestion des terres devront être réalisés par les différents aménageurs de la ZAC. Un suivi environnemental pourra être inscrit au plan de gestion.</p>

Thématiques de l'environnement	Enjeux	Effets possibles du projet et/ou de l'environnement	Mesures d'accompagnement pour éviter, réduire ou compenser les impacts	Effets et impacts résiduels attendus	Coûts estimatifs des mesures mises en place	Suivi des mesures
--------------------------------	--------	---	--	--------------------------------------	---	-------------------

T : Temporaire
P : Permanent
Nuls Faibles
Modérés Forts Positifs

Evitement
Réduction
Compensation

			<p>Pour chaque lot construit, une attestation de prise en compte des mesures de gestion de la pollution par le projet constituera l'une des pièces de la demande du permis de construire.</p> <p>Une analyse prédictive des risques résiduels sera réalisée</p>			
--	--	--	---	--	--	--

**MILIEU HUMAIN
ET SOCIO-
ECONOMIQUE**

Population – économie – équipements	Répondre à la demande de logements supplémentaires sur le territoire. Participer au renouvellement urbain de la commune.	T : Faibles Nécessité de déplacer les résidents du foyer P : Positifs	L'organisation du chantier sera définie de manière à assurer la construction des nouveaux locaux avant la démolition du foyer d'accueil.	Sans objet	Sans objet	Sans objet
--	--	---	--	------------	------------	------------

Thématiques de l'environnement	Enjeux	Effets possibles du projet et/ou de l'environnement	Mesures d'accompagnement pour éviter, réduire ou compenser les impacts	Effets et impacts résiduels attendus	Coûts estimatifs des mesures mises en place	Suivi des mesures
--------------------------------	--------	---	--	--------------------------------------	---	-------------------

T : Temporaire

Evitement

P : Permanent

Réduction

Nuls Faibles

Compensation

Modérés Forts Positifs

	<p>Participer au développement de l'économie locale. Répondre au besoin de transfert de l'équipement scolaire Lallier.</p> <p>Répondre au besoin d'un nouvel équipement scolaire maternelles/primaire en lien avec le développement du quartier.</p> <p>Participer à la vie du quartier par la création d'une salle polyvalente.</p>	<p>Création de 960 logements, d'un groupe scolaire, d'une résidence sociale (COALLIA), d'une résidence service senior (RSS) privée et de commerces en rez-de-chaussée.</p> <p>Réponse au besoin d'hébergements sur le territoire L'Hay-les-Roses / Villejuif et création une trentaine d'emplois nouveaux. Utilisation de matériaux locaux favorisée.</p>				
--	--	---	--	--	--	--

MILIEU FONCTIONNEL

Thématiques de l'environnement	Enjeux	Effets possibles du projet et/ou de l'environnement	Mesures d'accompagnement pour éviter, réduire ou compenser les impacts	Effets et impacts résiduels attendus	Coûts estimatifs des mesures mises en place	Suivi des mesures
--------------------------------	--------	---	--	--------------------------------------	---	-------------------

T : Temporaire

Evitement

P : Permanent

Réduction

Nuls Faibles

Compensation

Modérés Forts Positifs

<p>Mobilité et réseaux de transport</p>	<p>Limiter le trafic routier local et inciter au report modal vers les transports en commun et les modes doux.</p> <p>Assurer au moyen d'un schéma viaire de desserte local une accessibilité aisée du site malgré l'arrivée de nouveaux usagers.</p>	<p>T : Faibles En phase de chantier rotations de camions et engins, susceptibles de perturber la circulation sur les voies desservant le projet</p> <p>P : Forts Circulation automobile supplémentaire induite par les projets de la ZAC Lebon-Lamartine et de la ZAC Paul Hochart. Conditions de circulation délicates sur les voiries connexes. Risque de saturation sur plusieurs voies en HPM et HPS.</p>	<p>Réduction : Mise en place d'un plan de circulation temporaire. Signalisations de chantier.</p> <p>Réduction : Le projet favorise les déplacements doux (marche à pied, vélo) et les transports en commun du fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la proximité des moyens de transport en commun ; - De l'aménagement de cheminements piétons dans la ZAC ; - De l'aménagement de pistes cyclables. 	<p>T : Insertion des camions du chantier optimisée dans les flux de circulation. Légère augmentation du trafic perceptible localement du fait de la présence de poids lourds sur le chantier.</p> <p>P : Positif : circulations douces favorisées. Scénario d'aménagement viaire acté, devra être respecté dans le cadre de l'aménagement des lots.</p>	<p>Coûts intégrés dans les coûts des travaux, non connus à ce stade du projet.</p>	<p>Contrôle par les aménageurs de la bonne application du plan de circulation pendant la durée des travaux</p> <p>Pas de suivi</p>
--	---	---	--	--	--	--

Thématiques de l'environnement	Enjeux	Effets possibles du projet et/ou de l'environnement	Mesures d'accompagnement pour éviter, réduire ou compenser les impacts	Effets et impacts résiduels attendus	Coûts estimatifs des mesures mises en place	Suivi des mesures
--------------------------------	--------	---	--	--------------------------------------	---	-------------------

T : Temporaire
P : Permanent
 Nuls **Faibles**
Modérés Forts Positifs

Evitement
Réduction
Compensation

Stationnement	Maintenir une offre suffisante en terme de stationnements.	T : Faibles P : Forts Nouveaux besoins en places de stationnement	Les nouveaux besoins en stationnement seront en partie palliés par l'aménagement de parkings en sous-sol intégrés au projet. Des places sur l'emprise publique compléteront l'offre pour les commerces et les activités.	Aucun effet attendu, les emplacements réalisés étant proportionnés aux besoins estimés		
----------------------	--	---	---	--	--	--

OCCUPATION DU SOL ET URBANISME

Occupation des sols – servitudes et réseaux	Site déjà construit, peu d'enjeux. Modification de l'occupation des sols doit être conforme au PLU (logements et activité). Respecter les servitudes publiques existantes.	T : Faibles Risque de contact avec les réseaux enterrés. P : Modérés	Evitement : Repérage sur plan des réseaux enterrés voire réalisation de fouilles exploratoires. Prises en compte des prescriptions associées aux servitudes des réseaux. Mesures de sécurité maintenues tout au long de la phase travaux et de la vie du projet.	Une convention de raccord devra être établie entre le Maître d'Ouvrage et les concessionnaires.	Les coûts de mise en œuvre des mesures temporaires seront intégrés dans les coûts des travaux. Le coût moyen d'un repérage manuel de réseau	Le suivi du chantier mise en œuvre par les aménageurs comprendra le contrôle des DICT.
--	--	--	--	---	---	--

Thématiques de l'environnement	Enjeux	Effets possibles du projet et/ou de l'environnement	Mesures d'accompagnement pour éviter, réduire ou compenser les impacts	Effets et impacts résiduels attendus	Coûts estimatifs des mesures mises en place	Suivi des mesures
--------------------------------	--------	---	--	--------------------------------------	---	-------------------

T : Temporaire

Evitement

P : Permanent

Réduction

Nuls Faibles

Compensation

Modérés Forts Positifs

	Se conforter aux prescriptions locales concernant le raccordement aux réseaux (accord préalable des propriétaires ou concessionnaires).	Projet conforme aux orientations des documents d'urbanismes. Une modification du PLU de l'Hay-les-Roses est en cours concernant la réglementation liée à la hauteur maximale des bâtiments Projet devra respecter les préconisations des servitudes. Raccordement aux réseaux structurants de la commune.	Réduction Vérification auprès de la ville et des concessionnaires que la capacité des réseaux est suffisante. L'ensemble des préconisations en termes d'assainissement pluvial, ainsi que la description des ouvrages seront abordés plus précisément au stade du Dossier Loi sur l'Eau, pour lequel une instruction spécifique (autorisant les travaux) sera nécessaire en vertu du Code de l'Environnement		par fouilles est de 400 € HT. Les mesures de réduction n'induisent pas de coût particulier, hormis celles qui seront inhérentes aux demandes faites par les concessionnaires, si ces dernières sont susceptibles d'engendrer des coûts particuliers.	
--	---	--	---	--	---	--

CADRE DE VIE et
SANTÉ

Thématiques de l'environnement	Enjeux	Effets possibles du projet et/ou de l'environnement	Mesures d'accompagnement pour éviter, réduire ou compenser les impacts	Effets et impacts résiduels attendus	Coûts estimatifs des mesures mises en place	Suivi des mesures
--------------------------------	--------	---	--	--------------------------------------	---	-------------------

T : Temporaire

Evitement

P : Permanent

Réduction

Nuls **Faibles**

Compensation

Modérés Forts Positifs

Déchets	<p>Définition d'une gestion appropriée des déchets associée aux constructions dans le cadre de la démarche écoquartier.</p> <p>Définir une démarche de réutilisation et de recyclage sous conditions environnementales et sanitaires</p>	<p>T : Modérés Le chantier générera des déchets</p> <p>P : Faibles Les futurs usagers et résidents généreront des déchets ménagers et des déchets d'activité.</p>	<p>Réduction Tri sélectif des déchets. Un diagnostic de démolition devra être mené par l'aménageur de la ZAC.</p> <p>Réduction Tri sélectif des déchets ménagers.</p>	<p>Optimisation des déchets</p> <p>Réduction des déchets</p>	<p>Pas de coûts identifiés à ce stade du projet</p>	<p>Un suivi des déchets sera réalisé dès le début du chantier et jusqu'à son terme. Le contrôle d'évacuation des déchets dangereux sera suivi par des bordereaux de suivi de déchets (BSD).</p>
Energie et climat	<p>Participer aux actions de lutte contre le changement climatique. Favoriser le développement des ENR ou la connexion au réseau de chaleur urbain. Contribuer à l'atténuation de l'effet</p>	<p>T Faibles : Consommation d'énergie en phase chantier</p> <p>P Modérés : Répondre aux besoins énergétiques du projet tout en limitant l'usage des énergies fossiles.</p>	<p>Réduction : adopter de bonnes pratiques visant à limiter les consommations d'énergie</p> <p>Réduction : Ambition d'une labellisation Ecoquartier. Utilisation maximisée d'énergies renouvelables locales.</p>	<p>Limitation des consommations en énergie et des émissions de GES</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Sans objet</p>

Thématiques de l'environnement	Enjeux	Effets possibles du projet et/ou de l'environnement	Mesures d'accompagnement pour éviter, réduire ou compenser les impacts	Effets et impacts résiduels attendus	Coûts estimatifs des mesures mises en place	Suivi des mesures
--------------------------------	--------	---	--	--------------------------------------	---	-------------------

T : Temporaire

Evitement

P : Permanent

Réduction

Nuls Faibles

Compensation

Modérés Forts Positifs

	d'îlot de chaleur urbain.	P (îlot de chaleur urbain) Positifs : Augmentation de la surface végétalisée, choix de matériaux de façade aux teintes claires, performance énergétique de l'enveloppe du bâti.				
--	---------------------------	--	--	--	--	--

8. Analyse du cumul des incidences avec d'autres projets

Vu le contexte urbain dense, objet de nombreuses opérations d'aménagements, les opérations présentées se trouvent dans un périmètre de 1 kilomètre de distance du projet.

Projets d'aménagement connus à proximité :

- (1) **ZAC Lebon-Lamartine à Villejuif**, au Nord du projet ;
- (2) **ZAC Chérioux et l'Eco Campus Grand Paris à Vitry-sur-Seine**, à 50 m au Sud du projet ;
- (3) **Renouvellement urbain du quartier Les Lozais**, à 400 m au Nord-Ouest du projet ;
- (4) **Renouvellement urbain du quartier Lallier**, à 600 m à l'Ouest du projet ;
- (5) **ZAC Campus Grand Parc à Villejuif**, avis de l'AE du 11 janvier 2017, à 800 m au Nord-Ouest du projet ;
- (6) **ZAC Aragon à Villejuif**, à 1 km au Nord-Est du projet ;

Projets d'infrastructures connus à proximité

- (7) **Prolongement de la ligne 14 du métro (2016 > 2024)** ;
- (8) **Projet de construction de la Gare des Trois communes (compris au sein du projet de renouvellement urbain du quartier Lallier-Bicêtre)** ;
- (9) **Projet de construction de la Gare Villejuif Institut Gustave Roussy** (compris au sein du projet de ZAC Campus Grand Parc à Villejuif) ;
- (10) **Projet de réalisation de la ligne 15 du métro (2016 > 2025)**.

La localisation des projets par rapport au périmètre de la ZAC Paul Hochart est présentée par la figure suivante.

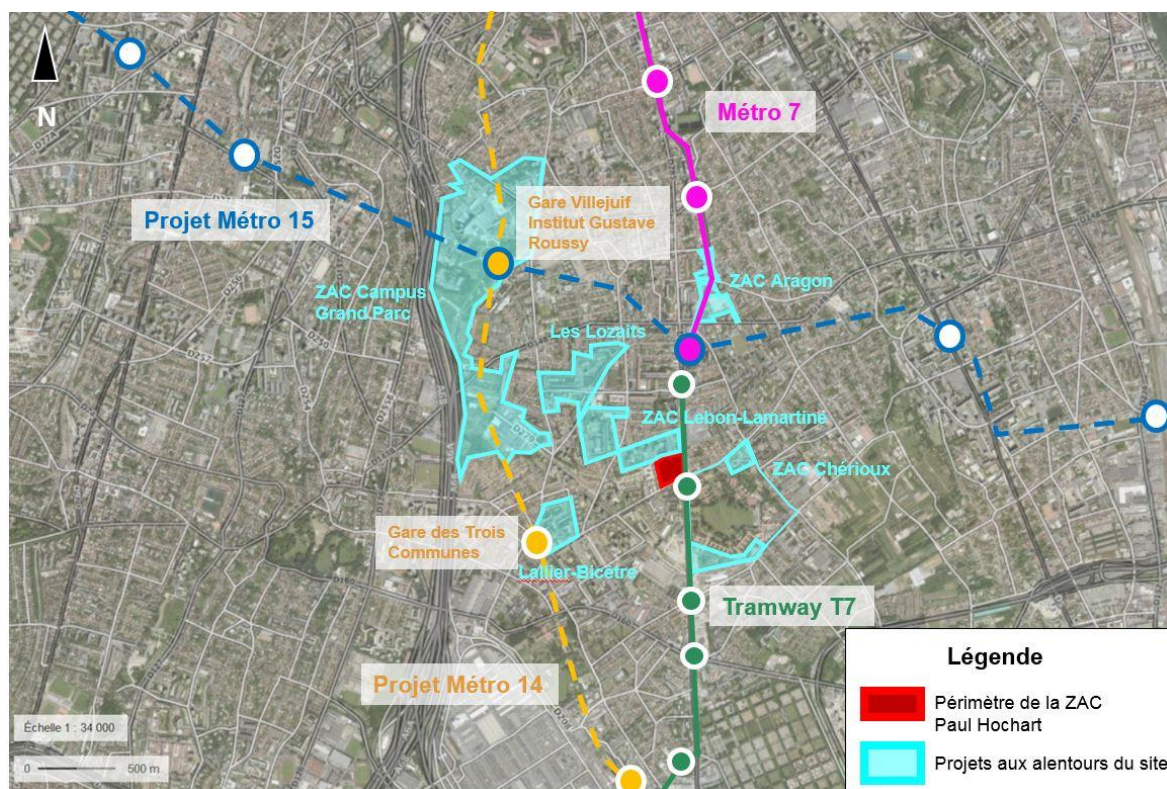


Figure 14 : Localisation projets aux alentours du site (source : Burgeap)

8.1. Effets temporaires cumulés et mesures

Les impacts temporaires cumulés seront liés aux réalisations concomitantes du projet en objet de l'étude, et des autres projets connexes pris en compte, en fonction des plannings de réalisation de chacun.

▸ Possibles incidences temporaires cumulées

En premier approche, des **impacts temporaires cumulés avec les projets connexes** seront possibles, et concerneront essentiellement une augmentation :

- Du trafic de poids lourds, de véhicules et d'engins liés aux chantiers, sur les principaux axes routiers situés à l'Est de l'Hay-les-Roses, à Villejuif, à Vitry-sur-Seine et à Chevilly-Larue,
- De terres excavées à évacuer et à gérer,
- Du risque de pollutions accidentelles (sols, nappe),
- De la dégradation du paysage,
- Des nuisances pour les populations exposées (bruit, pollution de l'air, ...).

Toutefois, ces constats sont à relativiser, en raison du **relatif éloignement** de la plupart de ces projets avec la ZAC Paul Hochart (**à l'exception des projets des ZAC Lebon-Lamartine et Chérioux**) et de la courte durée des phases de déplacement des engins sur les sites (quelques jours).

▸ Mesures de réduction et effets résiduels

Les mesures de réduction des impacts sont les suivantes :

- Les impacts en termes de trafic **seront maîtrisés au niveau de chaque chantier**, via l'étude de plans de circulations visant à minimiser les incidences pour les riverains.
- Chaque projet prévoira des **filières d'évacuation adaptées** à la gestion de ses déblais (définie par les propriétés chimiques des terres excavées).
- Concernant les nuisances sonores et la pollution de l'air, des **mesures de réduction** seront prises **au niveau de chaque chantier**.

8.2. Effets permanents cumulés et mesures

Les impacts cumulés permanents sont liés au fonctionnement concomitant du projet en objet de l'étude (logements, commerces) et des autres projets connexes.

▸ Possibles incidences permanentes cumulées

En premier approche, des **impacts permanents cumulés** avec l'ensemble des projets analysés seront possibles, et concerneront essentiellement une augmentation :

- De la **population** résidente dans le secteur,
- Des **besoins en équipements**, et notamment en équipements scolaires,
- Des **rejets d'eaux usées**,
- Des rejets **d'eaux pluviales**, en raison d'une imperméabilisation des sols,
- Du **trafic** routier local ainsi que des **usagers des transports en commun** desservant le secteur,
- Des **nuisances liées au trafic** (bruit, pollution de l'air, nuisances olfactives ...),
- Des consommations en **eau potable**,
- Des consommations en **énergie**, et par conséquent des émissions de gaz à effet de serre, avec un effet cumulé sur le phénomène du **changement climatique**,

- De la production de **déchets**.

• Mesures de réduction

Les mesures de réduction des impacts sont les suivantes :

- Tous les projets connexes participent à la revitalisation du tissu urbain de L'Haÿ-les-Roses, de Villejuif et de Vitry-sur-Seine. Les projets d'aménagement permettent de **revaloriser les abords de la RD7** et répondent à la **demande en logements** au sein du territoire de l'EPT GOSB, ainsi qu'aux besoins d'augmentation de la **mixité fonctionnelle locale**.
- Les effets cumulatifs des projets connexes seront donc **positifs** dans le sens où ils permettront à une nouvelle population de s'installer dans le territoire, et d'augmenter la mixité fonctionnelle de ces quartiers. De même, ces projets participent au renouvellement urbain en redonnant une image qualitative aux territoires.
- La problématique des **eaux usées** est **gérée à l'échelle de chaque projet** en tenant compte des effets cumulatifs au niveau de L'Haÿ-les-Roses, de Villejuif et de l'agglomération (permettant de s'assurer que les ouvrages de traitement observent une réserve de capacité suffisante). En effet, chaque maître d'ouvrage devra obtenir l'approbation du gestionnaire du réseau d'assainissement pour le raccordement du projet au réseau existant.
- Les **rejets d'eaux pluviales** supplémentaires seront faibles à modérés à l'échelle de la ZAC Paul Hochart puisqu'il s'agit d'une reconversion / densification d'un site déjà artificialisé. De même, les grands projets de ZAC prévus aux abords ne vont pas comporter d'artificialisations supplémentaires d'espaces naturels puisque leurs terrains d'emprise sont déjà artificialisés.
- Les solutions de rejets sont en revanche à étudier au niveau de chaque lot aménagé et selon le règlement du PLU en vigueur.
- La majorité des **projets d'aménagement connexes accompagne la mutation actuelle de l'offre de transports en commun (requalification des quartiers autour des gares du GPE)**. Les mutations concomitantes ont pour objectif d'inciter les usagers actuels et futurs à utiliser les transports en communs à la place de la voiture.
- Les effets cumulés des projets seront donc bénéfiques, en favorisant le report modal des déplacements de la voiture, vers les transports en communs plus vertueux.
- Le point précédent répond également à la problématique de réduction des nuisances liées à l'augmentation du **trafic routier**. Par ailleurs l'ensemble des projets intègrent l'aménagement de nouvelles voies cyclables et piétonnes en vue de limiter les déplacements en voiture.
- En matière de **consommation en eau potable**, les besoins de chaque projet seront pris en compte **à l'échelle de chaque site** en tenant compte des effets cumulatifs au niveau du secteur et notamment de la capacité de production d'eau potable. Le raccordement des projets au réseau existant se fera en accord avec son gestionnaire.

Pour information, L'alimentation en eau potable de la ville de L'Haÿ-les-Roses se fait à partir de l'usine de Choisy-le-Roi. Elle produit chaque jour en moyenne 313 000 m³ d'eau à 1,96 million d'habitants du sud de la banlieue parisienne

- En matière de **consommations énergétiques (et donc d'émissions de gaz à effet de serre)**, il est à noter que les projets devront respecter, a minima, la **réglementation thermique RT2012 (puis la RT2020 à partir de 2020)**, qui s'applique à toute construction neuve dès janvier 2013. Elle a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage.
- Par ailleurs, la plupart des projets connexes affiche une volonté de prendre en compte les enjeux environnementaux, via une démarche de type « Ecoquartier » ou d'autres labellisations (c'est notamment le cas du projet « Eco Campus » avec le respect de la réglementation RT2020).

- Les effets cumulés des **déchets** sont **planifiés à l'échelle des mutations urbaines** du secteur par l'Établissement Public Territorial GOSB. Les déchèteries existantes (à Chevilly-Larue, Ivry-sur-Seine ...) permettront d'évacuer l'ensemble des déchets produits.

9. Vulnérabilité du projet

9.1. Face au changement climatique

A l'échelle du projet, dans l'aire climatique océanique modérée de l'Europe occidentale, on peut donc s'attendre aux phénomènes listés ci-dessous.

Phénomène	Enjeu vis-à-vis du projet et mesures adoptées
Fréquence plus importante des événements extrêmes, notamment de type « canicule » ou « tempête ».	<p>La création d'espaces végétalisés permettra de diminuer l'effet d'îlot de chaleur et de réguler, en partie, la température locale.</p> <p>La conception architecturale (protections solaires, orientation des pièces, ...) des bâtiments vise à garantir le confort thermique des futurs habitants, notamment lors de périodes de canicules.</p> <p>Concernant le risque tempête, le projet développera des bâtiments neufs dont la conception garantira la sécurité publique. Aucun arbre existant pouvant présenter un risque de chute ne sera conservé</p>
Modification de la répartition des précipitations (accentuation du déséquilibre pluviométrique hiver/été).	Les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales permettront de prendre en partie en compte cet enjeu et limiter les phénomènes d'inondations par ruissellement urbain.
Augmentation du risque d'inondation.	<p>Le projet se situe en zone de sensibilité faible à moyenne concernant les phénomènes de remontées de nappes établie par le BRGM.</p> <p>La commune de L'Haÿ-les-Roses est concernée par le risque d'inondation par ruissellement urbain. Les parties du territoire communal les plus susceptibles d'être touchées par ce phénomène sont celles situées en partie basse de la ville et notamment le long de la Bièvre.</p> <p>Les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales, en particulier l'infiltration des eaux dans le sol, permettront de limiter les phénomènes d'inondations par remontées de nappes et par ruissellement urbain.</p>
Risque accru de rétractation des argiles (effet indirect de l'accentuation des sécheresses)	Le site est soumis à un aléa faible de Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les études géotechniques permettront d'intégrer ce risque en identifiant les meilleures solutions techniques constructives en matière de fondations.

9.2. Vulnérabilité du projet vis-à-vis des risques majeurs

Le site du projet est soumis à différents risques naturels:

- Risque d'inondation par ruissellement pluvial,
- Risque faible lié à la présence d'anciennes carrières,
- Risque moyen d'inondation par remontées de nappes,
- Risque faible de Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Les techniques constructives qui seront mises en œuvre prendront en compte ces risques, afin d'assurer la stabilité du bâtiment et éviter tout dégât. Elles s'appuieront sur les résultats des études qui ont été réalisées, et sur ceux des études à venir.

Le site du projet est également soumis à un risque technologique lié au transport de matières dangereuses (TMD) par voie routière (RD7).

Aucun établissement SEVESO n'est recensé sur L'Hay-les-Roses.

La commune dispose d'un DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs), qui consigne toutes les informations essentielles sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le territoire, ainsi que sur les mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets.

10. Présentation des méthodes utilisées pour l'étude

▸ Démarche globale

La démarche globale est une approche réalisée en 4 étapes : la concertation et l'analyse du contexte, la reconnaissance et les enquêtes de terrain, l'évaluation quantitative et la démarche d'experts.

L'ensemble de l'étude d'impact repose sur une comparaison entre l'état initial et l'état après réalisation du projet. Les méthodes de prévision utilisées sont précisées, chapitre par chapitre, pour chaque sujet dont l'impact a été évalué.

▸ Rédaction de l'état initial

La description de l'état initial repose principalement sur :

- des recherches bibliographiques et dans des bases de données publiques disponibles sur l'internet (telles que les bases de données DRIEE-IF, INSEE, BASIAS, BASOL, AIRPARIF, ...),
- des études spécifiques effectuées dans le cadre du projet, à la demande de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et d'EIFFAGE AMENAGEMENT (telles que les études de pollution du sol, les études géotechniques, l'inventaire faune – flore...),

▸ Description des esquisses étudiées et du projet retenu

L'étude des différents scénarii ainsi que la description de l'état futur ont été élaborées à partir de l'ensemble des données relatives au projet transmises par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et EIFFAGE AMENAGEMENT.

A ce titre, les éléments suivants ont été pris en compte :

- Les réflexions des différents acteurs locaux (ville de L'Hay-les-Roses, EPT GOSB, ANRU) au sujet de la programmation de la ZAC Paul Hochart ;
- L'ensemble des éléments de programmation du projet de la ZAC Paul Hochart transmis par EIFFAGE AMENAGEMENT : croquis, esquisses, perspectives visant la définition des typologies bâties et de leurs destinations (résidences, bureaux, commerces, etc.), des espaces publics, des voiries, cheminements et espaces plantés;
- L'ensemble des éléments détaillés du projet de la ZAC Paul Hochart : plans techniques des réseaux (assainissement, eaux pluviales, eau potable, électricité, gaz, eau géothermie, etc), des voiries, cheminements et des espaces plantés.

▸ L'évaluation de l'impact du projet et des mesures d'accompagnement

L'évaluation des impacts s'est effectuée en déterminant les éléments présents dans le site que la réalisation du projet fait disparaître et en précisant les éléments nouveaux que le projet apporte.

Les propositions de mesures de réduction ou de compensation ont suivi la logique Eviter-Réduire-Compenser et se sont basées sur des textes de loi, des recommandations formulées au sein des documents « référents », une politique volontariste du Maître d'ouvrage et de la collectivité ou sur des préconisations formulées dans le cadre des études.

11. Auteurs de l'étude d'impact

BURGEAP

143, Avenue de Verdun
92442 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex

Céleste CAIZERGUES - Rédaction
Marie-Amandine JOURNOUD – Rédaction
Coralie ALEM – Vérification
Damien NEUBAUER - Validation