



Autorité environnementale

conseil général de l'Environnement et du Développement durable

www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr

**Avis délibéré de l'Autorité environnementale
sur la ZAC du Triangle des meuniers
(commune de Chevilly-Larue, 94)**

n°Ae: 2011-48

Avis établi lors de la séance du 26 octobre 2011 – n° d'enregistrement : 007924-01

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Autorité environnementale¹ du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 26 octobre 2011 à Paris. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de la ZAC du Triangle des meuniers (Chevilly-Larue, Val-de-Marne).

Étaient présents et ont délibéré : Mmes Guerber Le Gall, Guth, Vestur, MM. Badré, Barthod, Clément, Creuchet, Lafitte, Lagauterie, Lebrun, Letourneux, Rouquès.

En application du § 2.4.1 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents ou excusés : Mme Rauzy, MM. Creuchet, Vernier.

*

* *

L'Ae a été saisie pour avis sur le projet de la ZAC du Triangle des meuniers par un courrier en date du 26 juillet 2011 du préfet du Val de Marne.

L'accusé de réception du dossier complet par le président de la formation d'autorité environnementale du CGEDD est en date du 29 juillet 2011.

Par courrier en date du 3 août 2011, elle a sollicité l'avis du préfet du Val de Marne, au titre de ses compétences en matière d'environnement.

Sur le rapport de M. Christian Barthod, l'Ae a formulé l'avis suivant, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

¹ Désignée ci-après par Ae

Résumé de l'avis

L'opération consiste en un projet de rénovation urbaine d'une zone quasiment plate en forme de triangle², adossée à la RD7, de la commune de Chevilly-Larue (Val de Marne), située à proximité immédiate du marché national de Rungis, à environ 7 km de Paris et à 4 km de l'aéroport d'Orly.

Dans une commune d'environ 20 000 habitants, il s'agit de définir et mettre en place un programme d'activité (bureaux, commerces, hôtel), une résidence sociale, une résidence pour étudiants, des logements familiaux, des équipements (actuellement non définis), en rappelant la réalisation par ailleurs d'un bassin de rétention d'environ 2000 m³ (sur 900 m²) destiné à supprimer les risques d'inondation dans le secteur dénommé « Bretagne ». Au total plus de 900 personnes seraient logées sur le site de la ZAC (contre moins d'une quarantaine actuellement). La ZAC hébergerait environ 2 300 emplois (contre environ 380 actuellement).

L'étude d'impact est globalement de qualité et les impacts sur l'environnement semblent faibles.

L'Ae recommande néanmoins :

- d'améliorer (synthétiser, actualiser ou compléter suivant les cas) la présentation de divers points concourant à mieux situer le contexte dans lequel la création de la ZAC s'inscrit ;
- de traiter de façon plus explicite et plus complète l'approche envisagée pour la gestion des eaux pluviales dans une zone marquée par les événements extrêmes de 2000 et 2001, et d'en démontrer la compatibilité avec le SDAGE ;
- d'approfondir la réflexion concernant les besoins en parkings découlant des logements et emplois créés sur la ZAC ;
- de mettre en place un dispositif de suivi pour la réalisation des objectifs qui semblent à ce stade parfois délicats à atteindre.

2 A la base duquel sont implantées une gendarmerie et une caserne de pompiers

Avis détaillé

1 Objectifs de l'opération

1.1 Le projet et ses finalités :

L'opération consiste en un projet de rénovation urbaine d'une zone quasiment plate en forme de triangle d'environ 7,4 ha de la commune de Chevilly-Larue (Val de Marne), située à proximité immédiate du marché national de Rungis, à environ 7 km de Paris et à 4 km de l'aéroport d'Orly. Passant dans un premier temps par la solution d'une ZAC de 4,25 ha, elle est menée à l'initiative de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine-amont (EPA ORSA, créé en 2007), en partenariat avec la commune, au sein d'une « grande opération d'aménagement », dans un secteur doté du statut d'Opération d'intérêt national³ (OIN).

Dans une commune d'environ 20 000 habitants, il s'agit de définir et mettre en place un programme d'activités (bureaux, commerces, hôtel, pour 75 000 m² SHON), une résidence sociale (224 studios, pour 6 000 m² SHON⁴), une résidence pour étudiants (65 logements environ, pour 1 700 m² SHON), des logements familiaux (260 logements environ, pour 20 900 m² SHON), des équipements (actuellement non définis, pour environ 1 000 m² SHON), et de réaliser par ailleurs un bassin de rétention d'environ 2000 m³ (sur 900 m²) destiné à supprimer les risques d'inondation dans le secteur dénommé « Bretagne ». Au total plus de 900 personnes seraient logées sur le site de la ZAC (contre moins d'une quarantaine actuellement). La ZAC hébergerait également environ 2 300 emplois (contre environ 380 actuellement). La densité d'occupation des sols⁵ sera de 2,3 (0,3 environ actuellement).

1.2 historique et concertation

L'EPA ORSA mène actuellement plusieurs études concernant la zone englobant le Triangle des meuniers, avec notamment l'ambition de « renouveler durablement un territoire fragmenté ». Il est notamment annoncé un schéma directeur, en cours d'élaboration⁶, dénommé « Triangle RN7 » (concernant les communes de Chevilly-Larue, Rungis, Thiais et Orly), qui devrait logiquement entériner les orientations du projet de ZAC du Triangle des meuniers, mais aussi permettre de mieux identifier les autres projets envisagés de ZAC dans ce secteur. Une première ZAC (Anatole France⁷), localisée au nord immédiat du site du projet de ZAC du Triangle des Meuniers, avait été validée par le Conseil d'administration de l'EPA ORSA et par le Conseil municipal de Chevilly-Larue en 2009. Mais la ville est également concernée par deux autres ZAC déjà créées en 2005 (« Petit Le Roy », « RN7 Nord »), par deux opérations de construction de logements et de commerces (« Clos saint Michel », « Pierre et Marie Curie ») et par l'achèvement en 2011 d'une première tranche de construction d'un nouveau lycée.

L'initiative de créer une ZAC sur le Triangle des meuniers a été prise par le conseil d'administration de l'EPA ORSA le 6 novembre 2009. La délibération du conseil municipal de Chevilly-Larue date du 19 octobre 2009. Une réunion publique a eu lieu le 26 mai 2010, avec une participation que l'étude d'impact

3 La notion d'"Opérations d'intérêt national" (OIN) est au nombre des instruments mis à la disposition de l'Etat et destinés à lui permettre, tout à la fois, de déterminer les modes d'utilisation de certains périmètres jugés stratégiques et d'intérêt national et d'y exercer seul, par exception aux grands principes de la décentralisation dans ce domaine, les principales compétences d'urbanisme. Dans une OIN, les autorisations de construire continuent à être délivrées au nom de l'Etat, même si la commune est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) ou d'un plan local d'urbanisme (PLU).

4 SHON : surface hors œuvre nette

5 Surface construite en SHON divisée par la surface de la ZAC

6 L'élaboration de ce schéma directeur du triangle RD7 est redynamisée par la candidature des 4 communes concernées et du département du Val de Marne pour accueillir sur le site de Thiais – Orly, le projet de grand stade de rugby (décision prise par la Fédération française rugby à la mi-2012). Le schéma de principe « RD7 Orly avenue du Grand Paris » devrait conduire à la création de 5 nouvelles ZAC en continuité avec les ZAC Anatole France et Triangle des meuniers, sur les communes de Chevilly-Larue, Thiais, Rungis et probablement Orly. Le Sud du Triangle des meuniers (non compris dans l'actuel projet de ZAC) ferait alors partie d'une de ces ZAC.

7 Elle a fait l'objet d'un avis de l'Ae en date du 11 mars 2010 (avis n°2010-07).

qualifie de bonne « en particulier pour les personnes les plus concernées : les propriétaires occupants des quelques pavillons et les proches riverains ». Il est fait état de questionnements traduisant l'aspiration au maintien d'une ville solidaire et à échelle humaine. Les principaux thèmes abordés ont été les problèmes récurrents d'inondation, la recherche d'accords amiables ou l'usage de la préemption à privilégier avant d'envisager l'expropriation, les éventuelles retombées du projet de métro rapide (cf. les deux stations demandées par le maire sur la commune), le recours à des promoteurs après équipement des terrains par l'EPA ORSA.

1.3 Le contexte dans lequel s'insère le projet

Le secteur, dénommé « Cône d'innovation » par le schéma d'ensemble du Grand Paris, dont fait partie Chevilly-Larue, se caractérise par le dynamisme du secteur de l'enseignement et de la santé, mais aussi par son fort potentiel en termes de qualité de vie, et en termes de reconquête d'espaces industriels. Ce territoire, présente des atouts de développement majeurs : le marché d'intérêt national de Rungis, les plate-formes logistiques et l'aéroport d'Orly. Il sera largement desservi par le métro automatique Grand Paris Express. Le prolongement de la ligne 14 renforcera considérablement la desserte dans le sens nord-sud avec le déploiement de 6 nouvelles gares jusqu'à Orly. Les possibles futurs tracés TGV viendraient compléter le dispositif et placer Orly dans une position centrale en Ile-de-France. La nouvelle rocade, au tracé proche d'Orlyval, favorisera également les échanges sur le territoire, avec la création de près d'une dizaine de gares.

Trois contrats de développement territorial⁸ sont en réflexion sur ce secteur, autour de trois polarités fortes : le campus de la santé, les grandes Ardoines et Orly. Ces contrats font l'objet d'un travail soutenu de la part des porteurs de projet afin d'être présentés à l'enquête publique d'ici le 24 février 2013. Le territoire de la commune de Chevilly-Larue relèvera du contrat de développement territorial d'Orly-Rungis, mais est situé en bordure immédiate des périmètres de contrats « Cancer campus », au Nord, et « Les grandes Ardoines » à l'Est. Le tramway (reliant Villejuif à Athis-Mons) longera un côté de la ZAC dès 2013, et deux stations seront situées en bordure du Triangle des meuniers (« Esplanade du cimetière » au Nord, et « Porte de Thiais » au Sud). Une station de métro de la ligne 14 prolongée est par ailleurs prévue à la base du Triangle des meuniers (cf. le décret du 24 août 2011 approuvant le schéma d'ensemble du réseau de transport du Grand Paris). ***L'Ae recommande d'actualiser la présentation du contexte lié au schéma d'ensemble du Grand Paris, qui ne prend pas en compte les évolutions intervenues depuis l'accord du 26 janvier 2011 entre l'Etat et la Région Ile-de-France.***

Le SDRIF approuvé en 1994 classe le site en zone urbanisée. Le projet de SDRIF adopté par le Conseil régional en 2008 situe le Triangle des meuniers dans un « site prioritaire » identifié comme « pôle moteur à dynamiser » au sein de territoires identifiés comme « territoires stratégiques⁹ structurants pour le développement régional », où les projets d'aménagement devront « tendre à l'équilibre entre le développement d'une offre résidentielle permettant la mixité sociale et les parcours résidentiels, et le développement des activités économiques ».

Le pôle Orly-Rungis connaît une importante dynamique de développement économique (350 000 m² d'activités livrés d'ici 2015 ; 5 Mm² envisagés d'ici 2030, selon l'étude d'impact), mais 80% des actifs du pôle Orly-Rungis habitent à l'extérieur du pôle et un tiers seulement des actifs résidents travaille sur le pôle. Sur le territoire de compétence de l'EPA ORSA, il est recherché (cf. le projet stratégique directeur) la création pendant 20 ans de 1 000 emplois par an et de 3 000 logements par an, avec 65% ciblés sur la

8 Article 21 de la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris : « Des contrats de développement territorial peuvent être conclus pour la mise en œuvre des objectifs définis à l'article 1er entre le représentant de l'Etat dans la région, d'une part, et les communes et les établissements publics de coopération intercommunale pour les objets relevant des compétences qui leur ont été transférées, d'autre part. Les contrats définissent, dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles... Ces contrats font l'objet, préalablement à leur signature, d'une enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

9 Compte tenu notamment d'un exceptionnel potentiel foncier (nombreuses friches industrielles et ferroviaires, densité modérée du tissu urbain existant).

population résidentielle actuelle (montée en gamme) et 35% à des « ménages cibles externes » (dont 20% pour des nouveaux salariés entrant sur le territoire). Seulement 17% des actifs chevillais ayant un emploi travaillent dans la commune (contre 22% dans le Val de Marne, 31% en Ile-de-France). Il est identifié un besoin particulier en petits logements¹⁰, avec une demande de plus en plus importante en logement social que la commune satisfait de moins en moins. ***Pour la bonne information du public, l'Ae recommande de présenter une carte situant l'ensemble des ZAC actuellement créées, décidées et envisagées (à des stades de précision variables) sur le territoire de l'EPA d'ORSA, et de préciser la contribution de la commune de Chevilly-Larue à l'atteinte des objectifs affichés par l'EPA ORSA en terme de logements et d'emplois.***

La réalisation de la ligne de tramway (reliant Villejuif à Athis-Mons, et qui longera un côté de la ZAC dès 2013), s'accompagne d'un projet de requalification de la RD7 (ancienne RN7, qui longe un autre côté du projet de ZAC) en boulevard urbain, entre Villejuif et la pointe Nord du Triangle des meuniers. Le Conseil général du Val de Marne a par ailleurs inauguré en 2010 une nouvelle voirie (route de Chevilly), déchargeant la RD160, et le prolongement annoncé (mais non encore programmé) de cette nouvelle route doit traverser le Triangle des meuniers, pour déboucher sur la RD7, l'étude d'impact précisant que la réalisation de ce prolongement sera antérieure à la mise en oeuvre du projet de ZAC.

La commune de Chevilly-Larue a adopté en 2011 un Agenda 21¹¹, prévoyant notamment de créer « une nouvelle polarité [de la ville, actuellement éclatée] au sein du nouveau quartier Anatole France / Meuniers ». Il est recherché notamment un « continuum » de quartiers mixtes, mêlant activités, logements et équipements, entre la ZAC Anatole France et la ZAC du Triangle des meuniers, constituant une « véritable façade tertiaire », pour créer une « porte d'entrée » du pôle Orly-Rungis.

2 Les procédures

L'Ae a été saisie par le préfet du Val de Marne d'un « dossier présenté par l'EPA ORSA pour la création de la ZAC du Triangle des meuniers », mais dans la lettre de saisine en date du 26 juillet 2011 l'ouverture d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique figure également dans l'objet du courrier. Compte tenu des deux dossiers accompagnant cet envoi, l'Ae a donc considéré qu'elle était saisie d'une part du dossier de création de la ZAC du Triangle des Meuniers, d'autre part du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et ouvrages d'aménagement de cette zone.

Le dossier de création de la ZAC comporte l'étude d'impact prévue par les dispositions des articles R. 311-2 du code de l'urbanisme et R. 122-8 II 10° du code de l'environnement.

Ainsi que le prévoient les dispositions de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact de création de la ZAC doit être jointe au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. Elle est donc jointe au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les travaux et ouvrages dont la déclaration d'utilité publique est sollicitée¹² sont soumis à la procédure d'étude d'impact en raison de leur nature et de leur coût (cf. articles R. 122-5 à R. 122-8 du code de l'environnement). Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ne comporte pas d'étude d'impact spécifique à ces travaux et ouvrages mais renvoie à l'étude d'impact de création de la ZAC : en effet, cette dernière comporte suffisamment d'éléments relatifs à ces travaux et ouvrages pour en valoir étude d'impact.

Le projet nécessite une révision du PLU (plan local d'urbanisme) approuvé et modifié en 2007. Une révision

10 43% des demandeurs en 2007 étaient des personnes seules. Les principaux besoins identifiés sont liés à la décohabitation, au premier achat d'un logement et à l'accueil des étudiants.

11 L'Agenda 21 est un projet global et concret, dont l'objectif est de mettre en oeuvre progressivement et de manière pérenne le développement durable à l'échelle d'un territoire. Il est porté par la collectivité et mené en concertation avec tous ses acteurs : élus et personnels, habitants, associations, entreprises, structures déconcentrées de l'Etat, réseaux de l'éducation et de la recherche... Il se traduit par un programme d'actions visant à améliorer la qualité de vie des habitants, économiser les ressources naturelles et renforcer l'attractivité du territoire.

12 Création des voiries, réseaux et espaces verts. Le rapporteur a été informé oralement que l'EPA ORSA n'assumera pas la maîtrise d'ouvrage du bassin créé sur l'emprise de la ZAC qui restera sous la seule responsabilité du Conseil général.

a été lancée par délibération du conseil municipal en date du 15 juin 2010, mais elle ne traite pas de la totalité de la mise en compatibilité avec le projet de la ZAC du Triangle des meuniers. L'enquête publique évoquée ci-dessus portera simultanément sur la mise en compatibilité du PLU.

Dans le plan d'exposition au bruit (PEB, pris en application des articles L.147-1 à 8 du code de l'urbanisme) de l'aéroport de Paris-Orly, une partie de la zone concernée par le projet de ZAC est classée en zone C (exposition modérée). Bien que la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 ait supprimé la zone C des aéroports dont la capacité est limitée réglementairement (cas de Paris-Orly), des contraintes d'urbanisme restent applicables à l'ancienne zone C. Il sera donc nécessaire qu'un arrêté préfectoral, pris sur demande de la commune et après enquête publique, délimite un secteur « où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées... ». ***Compte tenu de cette procédure exceptionnelle indispensable à la bonne fin du projet, et pour la bonne information du public, l'Ae recommande que l'état des discussions de la commune avec la préfecture sur ce projet soit précisé, en identifiant les éventuels problèmes soulevés.***

3 Analyse de l'étude d'impact

3.1 Commentaire sur la présentation et la complétude

L'étude d'impact est épaisse, dense et couvre un large champ thématique. Elle s'est efforcée de limiter au strict minimum le vocabulaire technique¹³. Elle a fait un choix didactique valorisant les cartes et les graphiques (sur les pages de gauche, le texte étant réservé aux pages de droite). Elle est globalement de qualité et cherche à prendre en compte les remarques faites par l'Ae pour d'autres projets de ZAC. Elle n'est néanmoins pas toujours parfaitement cohérente entre ses différentes parties, que ce soit par exemple au niveau de la terminologie privilégiée lorsqu'il existe plusieurs dénominations possibles (cf. plateau de Long-Boyou, plateau de Villejuif ou plateau du Hurepoix : appellations rappelées page 57), des orthographes non stabilisées (Petit Le Roy et Petit Leroy), de la désignation des zones ou bien encore dans ses descriptions fines (5 pavillons préexistants page 47, 6 page 103, 7 page 133 ; description des activités industrielles actuelles ou passées du site, dates des statistiques utilisées, gestion des arrondis, ...). Tout en prenant acte que ces légères variations rédactionnelles ne sont pas de nature à remettre en cause l'analyse et les conclusions, ***l'Ae recommande un effort de mise en cohérence de l'ensemble des informations tout au long de l'étude d'impact.***

3.2 Le projet, justification et variantes

Le chapitre intitulé « Les raisons pour lesquelles le projet présenté a été retenu » (pp 265-303) est particulièrement étoffé. Avant de décrire le programme prévisionnel, il compare les objectifs retenus par l'EPA ORSA et la municipalité avec « le scénario au fil de l'eau », identifie les « invariants » du parti d'aménagement et les partis envisagés. Il justifie la réduction du projet de ZAC à 4,25 ha environ, sur la partie Nord du Triangle des meuniers, compte tenu des incertitudes relatives à la partie Sud, concernant l'implantation exacte de la future station de métro de la ligne 14 et les aménagements qui l'accompagneront, ainsi que les évolutions relatives à l'échangeur du Cor de chasse et du centre commercial Belle Epine¹⁴.

Dans la rédaction, il n'est pas aisé d'identifier « les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu » (Article R.122-3 du code de l'environnement), les raisons développées relevant davantage de considérations urbanistiques dans un contexte déjà très fortement artificialisé, et de la vérification de la réponse du projet aux objectifs fixés à l'opération. La carte de la page 308 laisse implicitement supposer que l'implantation respective des activités et commerces le long de la RD7 et des logements le long de la RD117 prend en compte le bruit, mais ce choix n'est pas explicite, ni argumenté ; il n'est pas possible de savoir si d'autres partis ont été étudiés. ***L'Ae recommande de présenter les raisons***

¹³ Même s'il reste encore quelques termes potentiellement peu compréhensibles pour le public : cf.

¹⁴ Les difficultés liées aux discussions préalables à mener avec la SEMMARIS, société gestionnaire du marché d'intérêt national de Rungis, propriétaire foncier important du sud du Triangle des meuniers, expliquent également en partie ce choix, selon les informations recueillies oralement par le rapporteur.

pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu, et de rappeler, au moins pour certains choix exposés, la neutralité implicitement supposée des partis au regard des enjeux environnementaux majeurs (eau, biodiversité, bruit, ...).

3.3 L'état des lieux

La présentation très institutionnelle et fragmentée du contexte général de la vaste zone où se situe le projet, pour les aspects relatifs aux emplois et aux logements, ne permet pas facilement une perception intégrée des informations et des objectifs poursuivis, même si elle présente l'avantage de donner accès à de très nombreuses informations intéressantes et de montrer en fin de compte une réelle convergence des approches. *L'Ae recommande de regrouper au début de l'étude d'impact une synthèse des données figurant à des endroits divers pour présenter une vision résumée et plus globale du contexte environnant, pour tous les aspects interférant avec le projet de ZAC.*

La zone couverte par le projet de ZAC (pentes inférieures à 1%) relève de deux bassins versants (Bièvre et Seine), dans le périmètre du SAGE Bièvre. La nappe marno-calcaire de Brie est très proche de la surface (à moins de 5 m de profondeur, avec une amplitude annuelle des variations d'environ 1 mètre), les autres nappes étant profondes et protégées par des formations imperméables. Un réseau séparatif existant le long de l'avenue de la République a été réalisé en 2009, et les travaux préalables à la mise en oeuvre d'un réseau séparatif le long de la RD7 sont en cours, à la faveur de la requalification de cette voie. Il existe un risque élevé d'inondations et de coulées de boues lors d'orages importants (cf. 2000 et 2001), mais le plan de prévention des risques naturels (PPRN) prescrit en 2001, au titre du risque de ruissellement, est toujours en phase d'élaboration. *L'Ae recommande de prendre en compte la pluie du 7 juillet 2001 pour dimensionner les ouvrages hydrauliques situés sur le territoire de la ZAC, et de montrer les impacts du projet de ZAC (comprenant notamment le projet de bassin de rétention du conseil général) sur les communes à l'aval lors des épisodes extrêmes de ruissellement.*

La moitié du site présente des sols potentiellement pollués à un niveau fort ou modéré, compte tenu des activités polluantes qui s'y sont exercées (1 casse moto, 2 casses automobiles, 2 ICPE¹⁵, ..), l'autre moitié n'étant pas polluée (cf. pavillons individuels ou activités tertiaires). En limite sud-ouest, le site est surplombé par des lignes à très haute tension 225 kv. Les deux voies départementales qui longent le Triangle, tout particulièrement la RD7, génèrent un niveau élevé de bruit.

Sur le plan urbain, le Triangle des meuniers se présente actuellement comme un îlot étanche, limité à l'est par la RD7 qu'on ne peut traverser qu'au nord, limité au sud par le marché d'intérêt national de Rungis et l'échangeur dit du « Cor de chasse », limité à l'ouest par une avenue étroite et une urbanisation composite, limité au nord par un vaste espace non construit. Cet îlot est majoritairement vide, avec des bâtiments disparates et disséminés et de vastes zones de stockage. Le site est desservi par l'ensemble des réseaux (réseau géothermique proche).

3.4 Les impacts permanents sur l'environnement

3.4.1 Les impacts sur la biodiversité

L'analyse du contexte environnant largement artificialisé (plus de 80% de la surface, le reste étant occupé par des jardins privés) conduit l'étude d'impact à privilégier l'hypothèse d'un enjeu faible ou très faible en terme de patrimoine naturel, même si elle rappelle qu'en raison du statut actuel privé de la majeure partie de cette zone, il n'a pas été possible d'analyser la faune et la flore et d'évaluer le potentiel de biodiversité du site.

3.4.2 Les impacts sur le paysage

S'agissant actuellement d'un contexte urbain très dégradé sur le plan paysager, le cadre de vie devrait être significativement amélioré pour les habitants, comme pour ceux qui traverseront cette zone. S'il n'existe pas à ce jour d'avant projet architectural permettant une présentation graphique, l'étude d'impact explicite

15 ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement

correctement les options prises en terme d'espaces verts et de cheminements doux.

3.4.3 Les impacts sur l'eau

Il a été choisi, en lien avec le Conseil général, l'option d'un rejet des eaux de ruissellement vers le Sud, aboutissant à la Seine, sans expliciter les raisons de ce choix qui comportent encore trois variantes (cf. p 319), notamment au regard des préoccupations d'environnement. La limitation des rejets pour les parcelles privées a été fixée à 2l/s/ha imperméabilisé, en expliquant qu'en dessous de ce seuil, il n'existe pas de dispositif de limitation de débit fiable. S'agissant du double de la valeur retenue par le SDAGE¹⁶, il convient d'argumenter la compatibilité du projet au SDAGE, soit sur la base d'une doctrine locale (comme par exemple le schéma départemental d'assainissement), soit sur la base d'études particulières sur le fonctionnement hydrologique et hydraulique à joindre en annexe. ***L'Ae recommande de mieux démontrer, sur la base de l'un de ces deux fondements possibles, la compatibilité avec le SDAGE.***

Le respect du débit de fuite retenu suppose de recourir soit à des techniques d'infiltration, soit à des bassins de rétention, voire à une combinaison des deux approches. Dans l'état actuel du projet et compte tenu notamment du risque élevé de sols pollués et d'une nappe très superficielle, il n'est pas possible de préciser le cahier des charges qui sera finalement retenu. ***Pour la bonne information du public, dans une zone marquée par les évènements pluviaux extrêmes de 2000 et 2001, l'Ae recommande de présenter les avantages et les inconvénients des deux options, et d'indiquer les critères qui conduiront le maître d'ouvrage à déterminer ses choix.***

3.4.4 Les impacts sonores

L'impact sonore maximum en façade de bâtiment de la ZAC, du seul fait des voies nouvelles, est évalué à 61,3 dB(A) de jour et à 52,4 dB(A) de nuit, mais un dépassement de seuil est déjà atteint pour 7 bâtiments projetés ; l'étude d'impact conclut néanmoins provisoirement : « Le projet ne constitue pas une transformation significative ; aucune mesure de réduction des nuisances n'est à prévoir ». Mais l'impact cumulé avec la voirie existante à horizon 2035 modifie très fortement cette analyse, l'impact sonore sur les nouveaux bâtiments de la ZAC pouvant alors atteindre 74,1 dB(a) de jour et 65,3 dB(A) de nuit. L'étude d'impact rappelle alors les normes réglementaires de protection acoustique qu'il conviendra de respecter. L'Ae note que le projet prévoit des immeubles de bureau et de commerce le long de la RD7, minimisant ainsi les nuisances sonores pour les logements prévus dans la ZAC. Le rapporteur a également été informé oralement que les travaux de requalification de la RD7 au niveau de la ZAC sont de nature à réduire le bruit actuel. ***L'Ae recommande de porter une attention particulière à la réduction des nuisances sonores pour les locaux situés le long de la RD7.***

3.4.5 Les autres impacts

L'organisation actuelle des réseaux d'eau potable, d'assainissement et de déchets, mais aussi les équipements scolaires et sportifs ou en crèches, et les espaces extérieurs de détente et de loisir, actuels ou prévus par ailleurs, sont en mesure de desservir les populations supplémentaires découlant de la réalisation de la ZAC, selon l'étude d'impact. Dans ce contexte, il n'est pas évident de comprendre l'option de réserver 1 000 m² de SHON pour de nouveaux équipements ; pour la bonne information du public, il serait utile de donner des exemples d'équipements susceptibles d'être ultérieurement identifiés comme nécessaires.

Le projet aura pour effet de réaliser des terrassements importants dans des sols partiellement pollués, avec évacuation vers des filières spécialisées, pour un volume qu'il n'est actuellement pas possible d'estimer.

L'étude d'impact mentionne par ailleurs l'éventualité (souhaitée par l'EPA ORSA) d'une réduction des exigences actuelles du PLU en matière de parkings souterrains, permettant notamment de limiter les

16 SDAGE Seine Normandie (approuvé en 2008), Disposition 145 (maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval) : « ... Le débit de fuite spécifique est déterminé en fonction du fonctionnement hydrologique et hydraulique sur le site et à l'aval du point de rejet, et en fonction des risques d'inondation à l'aval. A défaut d'études ou de doctrines locales déterminant ce débit spécifique, il sera limité à 1 l/s/ha. ... »

terrassements. Il est actuellement prévu la création de 115 places de stationnement public, le long des rues¹⁷, alors que la ZAC va accueillir 900 habitants (qui plus est avec une proportion élevée de personnes seules ou en couples) et 2 300 emplois, et générer un trafic automobile supplémentaire de l'ordre de 700 véhicules (cf. p 349). L'enjeu des parkings privés souterrains liés aux immeubles d'habitation ou de bureau semble donc prédominer. Pour limiter l'offre de parkings privés souterrains, l'argument (cf. p 355) de la proximité de plusieurs modes de transports en commun (bus, prochainement tramway, et ultérieurement métro) et des cheminements doux (piétons et vélos) est sans doute intellectuellement recevable, mais ne peut dispenser d'une analyse fondée par exemple sur la situation de quartiers présentant actuellement les mêmes caractéristiques de population et de desserte. ***Pour la bonne information du public, l'Ae recommande :***

- ***de mieux évaluer les besoins en parkings publics et privés et la réponse qui sera donnée dans le projet de ZAC,***
- ***et d'évaluer les conséquences concrètes d'une éventuelle modification à la baisse, souhaitée par le maître d'ouvrage, des exigences du PLU en matière de stationnement pour une ZAC qui doit générer un trafic supplémentaire de l'ordre de 700 véhicules.***

3.5 Autres remarques

L'étude d'impact ne mentionne pas de dispositif particulier d'accompagnement des particuliers et des chefs d'entreprise qui seront concernés par des procédures de vente amiable ou par des expropriations. A l'exception du restaurant Mac Donald, toutes les entreprises devront en effet se relocaliser hors de la ZAC. Le rapporteur a été informé oralement qu'à ce jour aucune demande particulière d'accompagnement n'a été identifiée, probablement en raison de l'ancienneté du projet de réaménagement de cette zone.

Le dossier ne permet pas encore de dessiner les grands traits du cahier des charges qui sera imposé aux promoteurs, et renvoie la réponse à beaucoup de questions à des études à venir (potentiel de développement en énergies renouvelables, géothermie, schéma définitif des eaux pluviales, schéma des eaux usées, nouveaux types d'éclairage, modes de gestion des espaces végétalisés...). Ce sera l'enjeu du dossier de réalisation de la ZAC, mais la présente étude d'impact permet d'ores et déjà de mieux identifier les questions qui devront être traitées d'ici là. ***L'Ae recommande qu'un dispositif de suivi accompagne la réalisation d'objectifs parfois délicats à atteindre.***

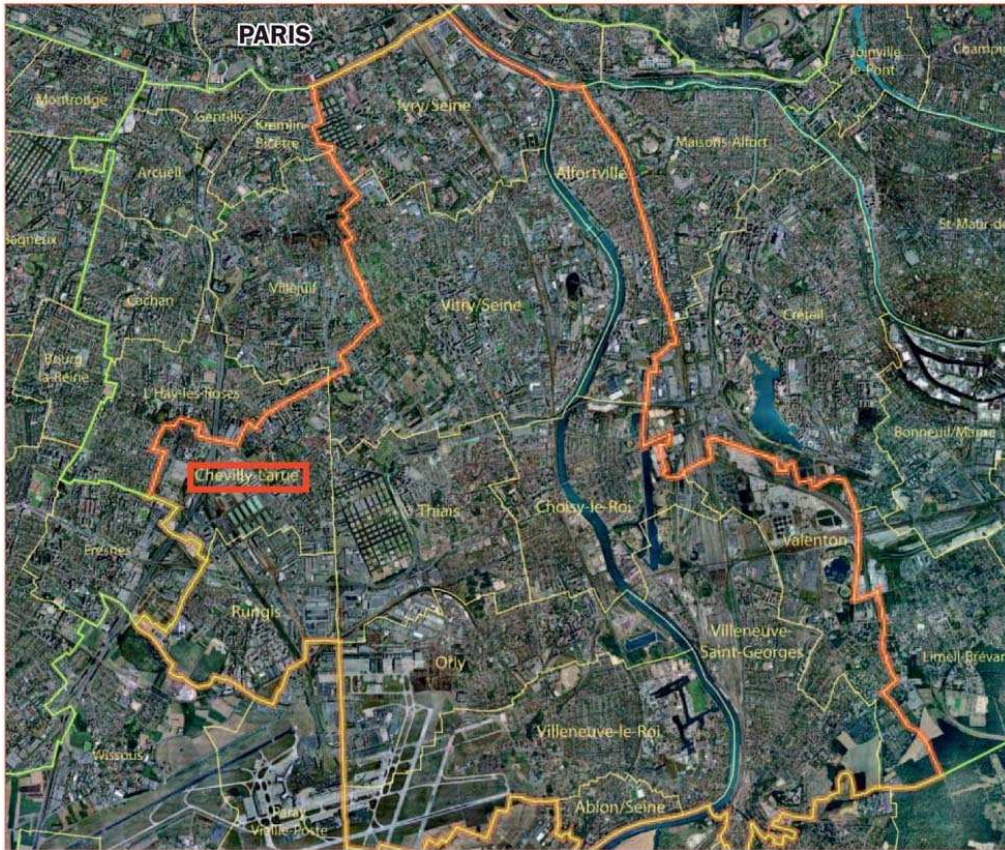
4 Le résumé non technique

Le résumé non technique, complet et didactique, n'appelle pas de remarques particulières, mais devra être adapté en fonction des modifications de l'étude d'impact pour répondre aux problèmes soulevés dans le présent avis de l'Ae.

* * *

17 Donc non spécifiquement ciblées vers les besoins des logements et des emplois créés sur la ZAC

Vues de situation du projet



Situation actuelle du Triangle des meuniers



Projet de ZAC du Triangle des meuniers

