



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

Le 16 OCT. 2015

Évaluation environnementale des projets
Nos réf : EE-1078-15

**Avis de l'autorité environnementale
sur le projet de zone d'aménagement concerté du secteur Jean ZAY
à Antony (Hauts-de-Seine)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact présentée dans le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du secteur Jean Zay à Antony, dans le département des Hauts-de-Seine.

Le site d'implantation (11 ha) est actuellement occupé par la résidence étudiante Jean Zay construite entre 1945 et 1955 et qui a longtemps représenté le plus grand ensemble de logements sociaux étudiants de France. Face à la dégradation des bâtiments, le projet vise à créer un quartier mixte comprenant des logements étudiants, sociaux et en accession ainsi que des commerces et des activités. Le projet a également pour objectif de désenclaver le site en le reliant au centre-ville d'Antony et au Grand canal du parc de Sceaux situé à 50 mètres au nord de l'autre côté de l'A86.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés pour ce site et ce projet sont le milieu naturel, les déplacements, l'eau, le paysage, le patrimoine ainsi que l'ambiance sonore et la qualité de l'air.

L'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques environnementales et donne une appréciation des principaux effets générés par le projet. Elle gagnerait cependant à être étayée sur un certain nombre de points. C'est pourquoi l'autorité environnementale recommande :

- d'approfondir l'analyse paysagère afin notamment de dégager les enjeux en termes de perceptions visuelles du site, d'exposer clairement la transformation envisagée au niveau de la liaison avec le Grand canal du Parc de Sceaux et d'expliquer le traitement paysager des interfaces avec les quartiers avoisinants ;
- de préciser l'articulation des dispositifs de gestion des eaux pluviales avec le risque de dissolution du gypse ;
- de préciser l'impact du projet sur la fréquentation des transports en commun ;
- d'expliquer l'effet cumulé du projet avec les projets d'aménagements avoisinants sur le trafic routier ;
- d'exposer précisément les mesures destinées à compenser la perte des habitats d'espèces identifiés sur le site ;
- de caractériser plus précisément la qualité de l'air au droit du site et expliquer, le cas échéant, les mesures d'évitement ou de réduction d'exposition aux émissions polluantes ;
- de préciser l'impact du projet sur l'environnement sonore des quartiers résidentiels limitrophes ;
- d'analyser la qualité des sols des deux sites d'activités recensés sur le périmètre d'étude.

L'étude de faisabilité sur le développement en énergie renouvelables est correctement menée et présente des solutions claires. L'autorité environnementale recommande toutefois de préciser l'impact d'une conservation, d'une intégration ou d'une démolition du réseau de chaleur existant sur les scénarios d'approvisionnement proposés.

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

canalisé. Le dossier rappelle les orientations majeures du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en cours de rédaction ainsi que les objectifs du contrat de bassin aval de la Bièvre qui prévoit notamment une réouverture partielle sur une grande partie du linéaire de la rivière. L'autorité environnementale relève que l'étude d'impact n'apporte pas d'informations sur les relations hydrauliques du site avec le ru des Godets et le ru des Morteaux (enterré) qui se situent à proximité du projet.

S'agissant de l'hydrologie souterraine, l'étude d'impact se réfère aux données du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) et conclut à l'absence de sensibilité au droit du site. Le dossier précise que les relevés de l'étude géotechnique n'ont pas mis en évidence de nappe d'eau jusqu'à une profondeur de 10 mètres.

Le dossier indique que la commune d'Antony est sujette à de forts ruissellements en cas d'épisode orageux occasionnant des inondations mais que le secteur de Jean Zay n'est pas concerné. L'autorité environnementale indique qu'il serait néanmoins utile de présenter les conditions et sens d'écoulement des eaux pluviales sur l'emprise du site.

Milieu naturel

L'analyse de l'état écologique est bien menée. Elle a fait l'objet d'une expertise écologique spécifique au moyen notamment d'inventaires faunistiques et floristiques menés en août 2014. Le diagnostic a permis d'identifier un secteur à enjeu moyen au niveau de la friche située dans la partie ouest de la résidence. Le dossier précise que cette friche abrite notamment trois espèces de criquets d'intérêt dont un est protégé en Ile-de-France. Le dossier précise, en outre, que le secteur d'étude constitue une zone de chasse pour les chiroptères.

Le site d'implantation se situe à proximité d'une zone d'intérêt écologique et faunistique (ZNIEFF)¹, les boisements du parc de Sceaux. Se référant au schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le dossier précise que ce parc constitue un réservoir de biodiversité mais que le secteur de Jean Zay, du fait de la coupure engendrée par l'A86 et la RD986, ne fait pas partie d'un corridor écologique. Néanmoins, le dossier explique que le site constitue probablement, pour les espèces volantes, une continuité à fonctionnalité réduite liée au parc de Sceaux.

Le site présentant un nombre conséquent d'arbres, une étude phytosanitaire a été menée en 2014. Celle-ci conclut à un état sanitaire et mécanique « *très majoritairement bon* ». Le dossier souligne, par ailleurs, la présence d'un triple alignement de platanes à l'ouest du site, rue Lafontaine, et identifie les différents boisements présents sur le site (cf. carte p 65).

Selon la cartographie des enveloppes d'alerte de zones humides d'Ile-de-France (cf. carte p 34), la partie ouest du site d'implantation est localisée en zone de classe 3 (forte probabilité de zone humide). Le pétitionnaire indique qu'un diagnostic écologique avec sondages pédologiques et relevés floristiques a été mené en septembre 2014. Les résultats des analyses concluent à l'absence de zone humide sur le secteur d'étude.

Déplacements

L'étude d'impact rappelle les principales orientations du plan de déplacement local (PLD) des Hauts-de-Bièvre qui prévoit notamment de développer les déplacements par des modes doux alternatifs à la voiture.

L'étude d'impact présente l'état du trafic routier aux abords du site de la ZAC. Le projet dispose d'une bonne desserte routière de part sa proximité avec l'autoroute A86 qui relie les préfectures et sous-préfectures de la petite couronne ainsi qu'avec la RD986 qui relie Antony à Versailles et à Créteil. Outre la RD986 qui longe le nord du site, celui-ci est localement desservi à l'ouest par la rue des Marguerites, au sud par l'avenue Léon Blum et

¹ ZNIEFF de type 1 «prairies et boisements du parc départemental de Sceaux»

à l'est par l'avenue de Sceaux. Le site d'implantation est, en outre, traversé par l'avenue de Gallieni. Le trafic routier sur ces axes locaux a fait l'objet de comptages en 2014. Les données font état d'un trafic soutenu à très élevé sur la RD986, l'avenue de Léon Blum et l'avenue de Sceaux.

En termes de transports en commun, l'étude d'impact explique que le secteur Jean Zay est directement desservi par une ligne de bus (Ligne 12) au niveau de l'avenue Léon Blum. Le site est également localisé à moins de 200 m du pôle multimodal de la Croix de Berny où se trouvent une gare du RER B ainsi qu'une gare du Trans-Val-de-Marne (TVM)².

S'agissant des modes de déplacements doux, le dossier explique que les piétons disposent sur le périmètre rapproché d'un environnement protégé à l'abri de la circulation automobile. Sur le reste de la commune, les cheminements piétons sont nombreux mais peu valorisés du fait de la présence de grands axes et coupures urbaines. En termes de pistes cyclables, le dossier précise que 11 % des voies communales en sont dotées et que le schéma directeur des circulations douces prévoit de porter ces équipements à 25 %.

Paysage et patrimoine

Le dossier indique que le site de la ZAC est concerné par les périmètres de protection liés au domaine de Sceaux, à l'ancienne manufacture royale de cire et à la maison dite « la belle Levantine » qui sont classés comme monuments historiques.

S'agissant de la qualité paysagère du site, le dossier décrit les différentes unités urbaines et paysagères qui composent le secteur de Jean Zay. L'autorité environnementale indique que les explications apportées gagneraient à être accompagnées d'informations plus précises sur les localisations des prises de vues et à être illustrées de photographies supplémentaires.

Replacé dans le contexte de développement historique de la commune, le dossier met en avant la singularité de ce quartier qui constitue un ensemble de hauts bâtiments visible de loin et isolé du reste de la commune. L'autorité environnementale indique que ce constat nécessiterait d'être étayé en procédant à une analyse des perceptions visuelles (proches et lointaines) du site et de l'état actuel des interfaces avec le tissu pavillonnaire avoisinant. De même, le dossier gagnerait à être complété d'une présentation des éventuels axes de co-visibilité entre le site et le parc de Sceaux situé à 50 m dont l'ensemble du périmètre est en site classé.

L'autorité environnementale souligne que le projet prévoit la création d'un grand mail planté destiné à relier le Grand canal du parc de Sceaux au centre-ville d'Antony. Le dossier ne présente pourtant aucune analyse paysagère de l'état actuel des emprises concernées par cette future liaison. L'autorité environnementale souligne, en outre, la succincte présentation du contexte urbain de l'opération. Les bâtiments existants ne sont pas analysés et la raison de leur démolition gagnerait à être davantage expliquée. De même, les polarités et les centralités à proximité de la ZAC (centre-ville d'Antony) ne sont pas identifiées, tout comme les opérations d'aménagements alentours (Ecole centrale à Châtenay-Malabry).

Qualité de l'air et ambiance sonore

Se référant aux données du réseau AirParif mesurées par les stations de Cachan et de Vitry-sur-Seine, le dossier explique que l'état global (indice ATMO) de la qualité de l'air de la ville d'Antony est bon une majorité de l'année (plus de 250 jours). Le dossier rappelle néanmoins que les grands axes routiers concentrent la pollution atmosphérique. A ce titre et compte tenu de la proximité de l'autoroute A86 et de la RD986, l'autorité environnementale indique qu'il serait utile de réaliser une campagne de mesure in situ pour apprécier les niveaux de concentration de polluants au droit du site d'implantation. En outre, l'autorité environnementale rappelle que, selon le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), la commune d'Antony appartient à la liste des communes situées en « zone sensible » d'Ile-de-France pour la qualité de l'air.

² Le Trans-Val-de-Marne est une ligne de bus à haut niveau de service reliant la gare de Saint-Maur-Créteil à la gare de la Croix de Berny

Concernant l'environnement sonore du site, l'étude d'impact explique, carte à l'appui (cf. p 77), que le périmètre du projet est très largement affecté par la proximité d'infrastructures terrestres bruyantes faisant l'objet d'un classement au titre de la réglementation vis-à-vis du bruit et imposant le respect de prescriptions d'isolement acoustique. Par ailleurs, une campagne de mesure acoustique in situ a été réalisée sur l'ensemble du site en mai 2012. Les résultats de ces mesures et les modélisations effectuées (cf. p 81) font état de niveaux sonores particulièrement élevés en façade des bâtiments donnant sur les axes principaux (A86, D986, avenue Léon Blum et avenue Gallièni). A l'inverse, le cœur du secteur d'étude présente des niveaux sonores faibles profitant de la protection offerte par les bâtiments situés en bordure.

Risques naturels

Le dossier indique que le secteur d'étude se situe en zone d'aléa fort au titre du risque lié au retrait-gonflement des argiles et précise que la partie ouest du quartier Jean Zay se situe dans le périmètre de prévention des risques de mouvements de terrain liées aux anciennes carrières. L'étude explique que ces carrières (à ciel ouvert et souterraines de gypse) ont été comblées avec des remblais divers de nature et origine inconnues. L'autorité environnementale relève la présence de gypse et indique que le risque de dissolution du gypse par infiltration des eaux n'est pas abordé.

Selon la carte de remontées des nappes sur la commune d'Antony, le site d'implantation se trouve dans une zone à sensibilité forte voire dans une zone de présence de nappe sub-affleurante. Le dossier indique que l'étude géotechnique et les relevés de terrains n'ont pas mis en évidence la présence d'eau au droit des sondages réalisés. L'étude d'impact en conclut donc que la ZAC se trouve dans une zone de sensibilité faible au risque d'inondation par remontées de nappes.

Qualité des sols

Le dossier mentionne l'existence sur le périmètre d'étude de deux sites référencés dans la base de données BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service). Toutefois, il n'est pas fait mention d'étude de sols relative à la contamination des sols en lien avec des activités industrielles. Aussi, concernant l'aménagement de la crèche et du groupe scolaire, l'autorité environnementale rappelle que l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages prévus. Ce dernier devra se référer à la circulaire du 08 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

3. Impacts du projet et justification

3.1 Justification du projet retenu

La cohérence et la compatibilité du projet avec les documents de planification sont présentées aux pages 191 et suivantes. Le secteur de Jean Zay est identifié par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) en vigueur comme un quartier à densifier à proximité d'une gare et comme un secteur à fort potentiel de densification. Le dossier indique que le projet répond, en termes de logements prévus, aux objectifs du plan local d'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre (CAHB). Il précise également que les densités bâties les plus importantes seront concentrées au nord, le long de la rue de la Renaissance, en continuité de l'ensemble de bureaux qui inclut la sous-préfecture et le commissariat, et qu'elles diminueront progressivement en direction du tissu pavillonnaire environnant. L'autorité environnementale indique qu'il serait utile de préciser les données concernant les densités futures des différents lots composant le programme d'aménagement.

L'étude d'impact explique que le projet est compatible avec le zonage du plan local d'urbanisme (PLU) d'Antony. Des adaptations réglementaires devront néanmoins être apportées notamment en ce qui concerne les alignements par rapport aux voies, les limites

séparatives et la hauteur des bâtiments. Le dossier souligne que le projet permettra d'ouvrir le quartier de Jean Zay, identifié comme un secteur à désenclaver dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

L'étude d'impact restitue les réflexions et orientations (cf. p 132 et s) qui ont conduit à la définition du projet. Il est expliqué que celui-ci résulte de la fusion de deux des trois scénarios initialement envisagés. L'autorité environnementale constate que, tels que présentés, les choix et raisons ayant abouti au projet retenu sont difficilement compréhensibles pour le lecteur. L'étude gagnerait à présenter plus clairement les avantages et inconvénients de chacun des scénarios d'un point de vue environnemental et sanitaire.

L'étude de faisabilité sur le développement en énergie renouvelables, exigée par l'article L. 128-4 du code de l'urbanisme, a été réalisée et jointe à l'étude d'impact. Les futurs besoins énergétiques de la zone du projet sont bien définis et les scénarios d'approvisionnement correctement développés pour permettre de dégager les atouts et les inconvénients de chaque scénario. Les solutions dégagées sont claires et précises.

L'étude indique que les ressources géothermiques sur nappe superficielle et le bois énergie sont les deux solutions présentant le potentiel le plus important et ont été retenues pour élaborer les deux scénarios d'approvisionnement énergétique du secteur Jean Zay. Le dossier précise que par souci d'optimisation, des récupérateurs de chaleur sur eaux grises seront installés sur les logements pour réduire les consommations d'eau chaude sanitaire. Enfin l'étude identifie que la géothermie pourrait couvrir les besoins de froid des équipements et des commerces.

Actuellement, il existe un réseau de chaleur sur le périmètre étudié. L'ensemble de cette installation (chaufferie et réseau de chaleur) va être détruit lors de la démolition des bâtiments existants. L'autorité environnementale souligne que les différents scénarios d'approvisionnement en énergie ne précisent pas l'impact d'une conservation, d'une intégration ou d'une démolition de ce réseau de chaleur sur ces scénarios.

3.2 Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

L'étude aborde l'ensemble des effets pouvant être générés par le projet tant en phase de chantier qu'en phase d'exploitation. Certaines analyses nécessitent des développements notamment en ce qui concerne l'impact paysager, les mesures de compensation de destruction d'habitats d'espèces, les effets du projet sur les transports en commun et l'adéquation des solutions de gestion des eaux pluviales avec le risque lié à la présence de gypse.

Déplacements

Se référant à l'étude de circulation (jointe en annexe), l'étude d'impact explique que le trafic en sortie de ZAC empruntera de façon équivalente à 39 % les directions est et sud, à 20 % la direction ouest et à environ 2 % la direction nord. Les hausses les plus importantes concerneraient les avenues de Sceaux, Léon Blum et la RD986. Afin de prendre en compte l'augmentation de ce trafic, le projet a intégré une modification de la trame viaire existante en créant notamment trois nouvelles voies et en réaménageant certaines voies environnantes. L'autorité environnementale relève l'absence d'informations sur la circulation d'éventuels poids lourds.

L'autorité environnementale indique que l'étude de circulation est limitée aux seuls effets du projet sans cumul (en dehors de la phase de travaux) avec les projets de développements environnants qui sont cités³ mais non pris en compte. En particulier, l'étude de trafic a été proposée sans accroissement du report modal vers les transports en commun. L'autorité environnementale souligne notamment que le projet de tramway T10 entre Antony et Clamart, prévu en 2021, est directement accessible depuis la zone (au niveau de la Croix de Berny où il débutera).

³ *Opération de construction de logements et d'un complexe aquatique dans le quartier Pajeaud à Antony, Projet de tramway T10 Antony – Clamart et Projet de la requalification de la RD 920 sur les communes de Massy, d'Antony, de Sceaux et de Bourg-la-Reine.*

L'étude d'impact considère, sans plus d'explications, que le projet n'aura pas d'impact significatif sur les transports en commun de la zone d'étude. L'autorité environnementale indique que cette conclusion nécessiterait d'être étayée compte tenu de la proximité de transports en commun et de la part importante d'étudiants qui sera installée sur le site.

Les itinéraires de modes actifs sont étudiés. A l'intérieur de la ZAC, les zones 30 et les zones de rencontre (à 20km/h) devraient permettre un cheminement confortable des piétons et cyclistes. Le projet prévoit également un réaménagement de l'avenue Léon Blum (notamment avec une bande cyclable) ainsi que la création d'une voie verte à l'est afin de relier le quartier aux transports collectifs et à Sceaux.

Milieu naturel

Le dossier explique que l'impact du projet sur le milieu naturel sera de niveau moyen dans la mesure où la totalité des habitats du secteur sera détruite entraînant la disparition d'aires de reproduction pour les orthoptères et espèces avifaune relevées (dont certaines sont protégées). A ce titre, le pétitionnaire précise qu'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées sera déposée et que des plantations d'arbres et arbustes seront réalisées afin de favoriser l'accueil de ces espèces. L'autorité environnementale précise que ces mesures nécessitent d'être étayées (nombre, lieu d'implantation) et leur pertinence justifiée (agencement, fonctionnalité).

L'autorité environnementale recommande d'être plus précis quant aux effets du projet sur la préservation ou la destruction des différents boisements et alignements d'arbres identifiés (cf. p 65).

Gestion de l'eau

L'étude d'impact explique que le projet ne créera pas de surfaces imperméabilisées supplémentaires et, qu'en conséquence, le coefficient de ruissellement sur le bassin versant ainsi que le débit de pointe ne seront pas augmentés. Le dossier précise que les eaux de ruissellement des voiries seront recueillies dans des réseaux spécifiques pour les eaux pluviales et qu'elles seront épurées et régulées avant d'être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales. L'autorité environnementale souligne qu'il serait utile de présenter les modalités de recueillement et de régulation de ces eaux en précisant les dispositifs de gestion alternative envisagés.

Le dossier explique que le projet n'intercepte aucun captage d'eau de surface destinée à l'alimentation en eau potable et qu'il sera donc sans impact sur cette ressource. L'étude précise par ailleurs que l'essentiel des travaux envisagés sera réalisé à faible profondeur et qu'en conséquence le projet ne devrait pas avoir d'incidences sur les eaux souterraines.

Ambiance sonore et qualité de l'air

L'étude d'impact appréhende les effets du projet sur l'environnement sonore du site d'implantation en exposant les cartes de simulation qui ont été produites lors de l'étude acoustique. Ces dernières indiquent que les niveaux sonores en façade des bâtiments donnant sur les axes principaux (A86, D986, avenue Léon Blum et avenue Gallieni) seront relativement élevés. L'étude précise que le cœur de la zone présentera des niveaux sonores faibles en raison du rôle d'écran joué par les bâtiments en bordure des axes. L'autorité environnementale souligne qu'il serait nécessaire, au-delà du seul périmètre du site, d'exposer l'impact que pourrait avoir le projet d'aménagement sur l'environnement sonore des quartiers situés à proximité.

Bien que ne faisant pas partie du projet d'aménagement étudié, l'étude d'impact alerte sur les dépassements de seuils d'exposition sonore réglementaire en façade des futurs bâtiments bordant l'A86.

L'étude d'impact rappelle de façon générale les principaux effets générés par les polluants atmosphériques sur la santé. L'autorité environnementale souligne que le projet n'indique pas les mesures destinées à éviter ou réduire les expositions alors même que la proximité

du site d'axes routiers fortement empruntés doit conduire à une bonne prise en compte de cette situation.

Insertion paysagère

Le dossier explique que le projet répond à « *une qualité paysagère et architecturale optimale* ». L'autorité environnementale souligne cependant que le dossier ne comprend pas d'analyse paysagère. Le dossier se limite à exposer le plan masse en indiquant que le projet aura un impact positif par rapport à l'état initial. Par ailleurs, les documents graphiques sont trop peu nombreux pour que le lecteur puisse apprécier par lui-même la qualité urbaine et paysagère du projet.

A la lecture du plan masse, l'autorité environnementale constate que les îlots développés par l'opération présentent une morphologie très ouverte. Le dossier ne précise pas comment seront traitées les limites des îlots et pour quels usages seront utilisés les cœurs d'îlots. D'après le plan masse, le double alignement d'arbres de platanes situé le long de la rue Lafontaine sera préservé. A l'inverse, le dossier n'apporte pas d'informations sur le devenir de l'alignement d'arbres de la rue Gallieni qui pourtant structure le paysage de cette rue.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude des effets du projet sur le paysage en apportant notamment une attention particulière à l'analyse des interfaces entre le nouveau quartier et les quartiers existants et en veillant à présenter l'agencement de la façade du quartier donnant sur le parc de Sceaux.

Prise en compte des risques naturels

Le dossier indique que des études géotechniques préalables à chaque opération seront prévues pour adapter les constructions aux risques liés au retrait-gonflement des argiles et à la présence d'anciennes carrières. A l'inverse, l'autorité environnementale indique que la présence de gypse ne semble pas avoir été prise en compte. En effet, le projet prévoit des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Or, les circulations d'eaux souterraines peuvent dissoudre le gypse et entraîner la formation de cavités générant un risque d'effondrement. Il importe donc que cette présence de gypse soit prise en compte afin d'adapter les sondages et prévoir des dispositifs d'eaux pluviales compatibles avec le sous-sol local.

4. L'analyse du résumé non technique

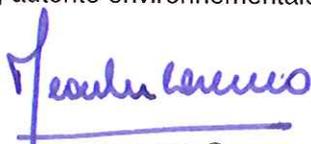
L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le résumé de la présente étude d'impact répond à cette exigence. L'autorité environnementale indique que le résumé gagnerait à être complété de cartographies permettant de localiser les enjeux environnementaux du site (cf. carte de synthèse p 189 par exemple).

L'autorité environnementale recommande de modifier le résumé pour intégrer, le cas échéant, les modifications qui seraient apportées à l'étude d'impact pour tenir compte des observations formulées dans le présent avis.

5. Information, Consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale


Jean-François CARENCO