

**ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE PORTANT SUR LE PROJET DE
CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE A L'HAY-LES-ROSES**
portée par le permis de construire N°09403822W1069 présenté par la SSCV « SCCV L'HAY
LES ROSES » et relative à la construction de logements collectifs, bureaux, commerces,
restaurant, crèche et activités de services
Situé 2-24 rue de Lallier

Synthèse de la mise à disposition du public

1) Rappel du projet soumis à participation du public

La participation du public par voie électronique portait sur le projet de la demande de permis de construire référencée n° 09403822W1069 et située 2-24 rue de Lallier.

Cette demande déposée le 29 décembre 2022 par la SSCV « SCCV L'HAY LES ROSES » prévoit la construction d'un ensemble immobilier mixte (logements, bureaux, commerces, crèche, restaurant, activités de services) en R+4 + attique et sur deux niveaux de sous-sol.

Dans le cadre de son projet de permis de construire et de la procédure d'examen de l'autorité environnementale au cas par cas, la SSCV L'HAY LES ROSES a saisi le 20 février 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile de France sur la nécessité de soumettre, ou non, ce projet à une étude d'impact. Dans son avis délibéré du 28 mars 2023, la MRAe a confirmé la nécessité de réaliser une étude d'impact sur ce projet.

Conformément aux articles R 423-37-3 et R 423-44 du code de l'Urbanisme, qui précisent la suspension des délais d'instruction lorsqu'il apparaît que le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, l'instruction de ce permis de construire a été suspendue jusqu'à la réalisation de la synthèse des observations du public qui seront apportées dans le cadre de la présente mise à disposition auprès du public.

A l'issue de cette participation, il sera rédigé une synthèse des observations et des propositions déposées par le public, laquelle sera transmise à la SSCV L'HAY LES ROSES.

Au plus tard à la date de la publication de la décision sur la demande de permis de construire référencée n° 09403822W1069, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision, seront rendus publics par voie électronique sur le site internet de la ville et maintenus sur ce site pendant une durée minimale de 3 mois.

2) L'objet et les modalités d'organisation de la participation du public

La participation du public, au même titre qu'une enquête publique, a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Néanmoins, à la différence d'une enquête publique, cette participation a lieu principalement par voie dématérialisée et il n'est pas sollicité de commissaire enquêteur.

Les modalités d'organisation de la présente participation du public ont été déterminées par Le Maire de L'Haÿ-les-Roses par arrêté du 21 mai 2024 et arrêté rectificatif du 11 juin 2024, en tant qu'autorité compétente en matière de délivrance des permis de construire.

Celle-ci s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du jeudi 13 juin au vendredi 12 juillet 2024 inclus sur le site internet de la ville dans la rubrique actualité du cadre de vie à l'adresse suivante : <https://www.lhaylesroses.fr/cadre-de-vie/actualites-cadredevie>.

Le dossier soumis à la participation du public contenait :

- le dossier de demande de permis de construire référencé n° 09403822W1069, y compris l'étude d'impact et son résumé non technique,
- la décision du 28 mars 2023 de l'autorité environnementale de soumettre le projet à évaluation environnementale,
- l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet (avis n° APJIF 2023-053 du 10/10/2023) ainsi que la réponse apportée à cet avis par le maître d'ouvrage du projet ;
- L'arrêté en date du 21 mai 2024 et son arrêté rectificatif en date du 11 juin 2024 fixant les modalités d'organisation de la présente participation,
- L'avis de participation du public établi pour informer le public de l'organisation de la participation,
- Ainsi qu'une note visant à éclairer le public sur le contexte et le cadre de la participation du public.

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

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu faire part de ses observations et propositions

- à l'adresse mail suivante : concertation-lallierhochart@ville-lhay94.fr
- Sur le registre papier ouvert à cet effet en mairie et déposé au service de l'Urbanisme,
- Par courrier à l'attention de Monsieur le Maire, 41 rue Jean Jaurès – 94 240 L'HAY-LES-ROSES.

Des informations sur la procédure de participation et le projet pouvaient également être sollicitées par le public par voie postale ou téléphonique jusqu'au dernier jour de la participation du public, au service Urbanisme de la mairie de L'Haÿ-les-Roses, 41 rue Jean Jaurès, 94 240 L'HAY-LES-ROSES (téléphone : 01.46.15.34.70).

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

- A été publié le 29 mai 2024 dans les deux journaux suivants : Le Parisien édition Val de Marne et Les Echos,
- a été publié sur le site internet de la ville (<https://www.lhaylesroses.fr/cadre-de-vie/actualites-cadredevie>) depuis le 29 mai 2024 et ce, pendant toute la durée de la mise à disposition,
- a été affiché en mairie depuis le 29 mai 2024 et ce, pendant toute la durée de la mise à disposition;
- a été affiché sur le terrain du projet depuis le 29 mai 2024 et ce, pendant toute la durée de la mise à disposition.

3) Synthèse de la participation du public

La mise à disposition de ce dossier a fait l'objet d'une seule observation via le registre papier ouvert en mairie. Aucune observation n'a été transmise via l'adresse mail communiquée.

Sur le fond du projet, cet avis exprime différents sujets dont certains peuvent faire l'objet d'une réponse à l'échelle du projet, objet de la présente participation, et d'autres nécessairement à une échelle plus large :

➔ Observation à l'échelle du projet

Une densification pertinente de cet espace du fait de son emplacement face à la gare de métro mais qui nécessite en contrepartie, la démolition complète de l'existant, l'abattage de 48 arbres et la diminution des surfaces végétalisées sur ce site.

Le projet s'inscrit dans un paysage en pleine mutation urbaine avec la nouvelle gare de la ligne 14, située juste en face, et le projet de ZAC Lallier. Il prend place sur 16 parcelles constituées majoritairement d'habitat individuel des années 1930/1950. Ce projet participe à la future centralité qui va se construire autour de la nouvelle gare en mêlant activités commerciales et services, bureaux, crèche et logements.

Concernant les espaces verts présents sur le site, lors de l'inventaire faunistique et floristique, qui a été réalisé le 31 mai 2023 sur 7 parcelles, les enjeux pour la flore et la faune ont été qualifiés de faibles par le bureau d'étude mandaté par le pétitionnaire. De même, 3 types d'habitat écologiques ont été recensés. Il s'agit de zones minéralisées, de zones de végétations spontanées et de zones ornementales (massif, parterres horticoles). Ces dernières ont également été reconnues comme présentant un enjeu faible par le bureau d'étude.

Le projet porté par le pétitionnaire prévoit ainsi l'abattage des 48 arbres existants sur le site. En contrepartie, 31 arbres à hautes tiges seront plantés, ainsi que 56 cépées et des haies végétalisées à feuillage persistant pour les jardins privés. L'ensemble de ces plantations sera constitué de différentes strates et espèces afin de favoriser la biodiversité et l'avifaune.

Le PLU impose un minimum de 30% d'espaces verts sur l'ensemble du projet, dont la moitié de ces espaces devra être traitée en pleine terre, soit 15 % du terrain. Sont considérés comme espaces verts au titre du PLU, les surfaces paysagées, perméables et les terrains non bâtis.

Le projet comporte 1920 m² d'espaces verts (pour 1 814 m² réglementaire), dont 1286 m² d'espaces verts de pleine terre (pour 907 m² réglementaire). En complément, le projet prévoit également 2 300 m² de toitures végétalisées.

En l'état, le projet présenté est conforme aux 14 articles du PLU.

La question de l'implantation de la Crèche sur un sol pollué et exposé à des nuisances sonores.

Suite à l'avis de la MRAE demandant de reconsidérer l'emplacement de la crèche, le pétitionnaire a revu son projet et a présenté une modification qu'il a apporté dans son mémoire en réponse et dans son projet de Permis de construire.

Il fait ainsi état que l'emplacement de la crèche est désormais situé en cœur d'îlot de la zone 1 du projet, en dehors de la zone directement concernée par la présence d'une cuve de fioul. La

crèche est donc préservée des éventuels impacts de pollution de son ancienne localisation. Par ailleurs, au-delà de l'implantation de la crèche, dans son mémoire en réponse, le pétitionnaire précise qu'après enlèvement des cuves à fioul, des sondages complémentaires seront réalisés sur ces emplacements.

En fonction de ces résultats, il conviendra que le pétitionnaire complète les études nécessaires et procède à la mise en œuvre de toutes les mesures d'évitement ou de réduction du risque (mesures ERC) nécessaire à la réalisation de la crèche mais aussi des autres usages envisagés (commerces, bureaux, logements).

Concernant la pollution atmosphérique, le pétitionnaire précise dans son mémoire en réponse, que la localisation de la crèche en cœur d'îlot induit une diminution de l'exposition des utilisateurs à la pollution atmosphérique émise par les transports routiers des rues de Bicêtre et Paul Hochart comparativement à une localisation en bordure de ses routes. Les diminutions de concentration calculées pour cet emplacement sont de l'ordre de -65 % pour le NO₂, -67 % pour les PM₁₀ et -74 % pour les PM_{2.5}. De plus, bien que l'accès à la crèche soit côté rue de Lallier, cet accès permet une diminution d'un facteur 2 de l'exposition des utilisateurs comparativement à un accès par la rue de Bicêtre ou par la rue Paul Hochart.

Enfin concernant la question des nuisances sonores, son nouvel emplacement qui donne sur le cœur d'îlot de la zone 1 la préserve des bruits liés au trafic routier des rues environnantes. La maîtrise d'œuvre, lors de la conception intérieure de la crèche devra prendre en compte la question de l'usage des locaux donnant sur la rue de Lallier.

La question de la protection de logements contre les pollutions atmosphériques et sonores

Concernant la pollution atmosphérique, le pétitionnaire indique mettre en place deux mesures avec d'une part le retrait des constructions de la rue et d'autre part, le positionnement des prises d'air côté cœur d'îlot.

Tout d'abord, il précise que la mise en œuvre du retrait constructif induit une diminution de l'exposition des logements à la pollution atmosphérique émise par le transport routier de la rue de Bicêtre comparativement à une construction en bordure de parcelle sans retrait. Les diminutions de concentrations calculées pour le retrait appliqué sont de l'ordre de -10 % pour le NO₂, -17 % pour les PM₁₀ et -29 % pour les PM_{2.5}.

Par ailleurs, les concentrations en polluants côté cœur d'îlot étant plus faibles que celles côté rue, les prises d'air seront localisées de ce côté, afin de permettre d'introduire de l'air moins pollué dans les logements comparativement à une prise d'air côté rue.

Concernant la pollution sonore, afin de limiter l'exposition des habitants, aucun logement n'a été réalisé en rez-de-chaussée, sur rue. Par ailleurs, le pétitionnaire déclare engager une isolation des façades permettant de limiter en période diurne à 35 dB(A) le niveau de bruit de fond en provenance de l'extérieur dans les logements pour les pièces les plus sensibles et à 30 dB(A) en période nocturne.

En conséquence de ces modélisations, le pétitionnaire précise qu'un objectif d'isolement de façade sera défini par la maîtrise d'œuvre. L'effectivité des mesures de réduction du bruit sera portée de manière générale par les maîtrises d'œuvre qui devront intégrer un acousticien dans leurs équipes. Ce dernier validera sur la base de l'étude d'impact et ses analyses les objectifs et préconisations d'isolement de façade et il sera en mesure de réaliser une campagne de mesures permettant de vérifier après réalisation du projet l'effectivité des mesures de réduction du bruit pour les logements et la crèche.

L'absence de logements sociaux

Le PLU n'impose pas la réalisation de logements sociaux. En l'état, le projet présenté est conforme aux 14 articles du PLU.

Un manque d'association du public sur ce projet

Le projet présenté dans le cadre de cette participation du public est porté par un opérateur privé dans le cadre d'un projet de permis de construire. A ce titre, d'un point de vue strictement réglementaire le code de l'urbanisme ne prévoit aucune consultation du public.

Toutefois, le code de l'environnement prévoit la réalisation d'étude d'impact environnementale sur certains projets. Cette étude d'impact est ensuite mise à disposition du public pour avis afin que l'autorité en charge de l'autorisation ou non, du permis de construire puisse en tenir compte.

L'actuelle mise à disposition relève ainsi de ce dispositif et participe de fait à l'association des habitants sur ce projet avant que le projet ne soit accordé.

Par ailleurs, il convient de préciser que ce projet relève de l'opération d'aménagement programmée : future gare du GPE inscrite dans le PLU adopté le 26 septembre 2016.

Le PLU, tout comme chacune de ses OAP, ont fait l'objet de réunions de concertations avec les habitants.

De même, la programmation de la Zone d'Aménagement Concertée qui concerne le secteur de rénovation urbaine inscrit au NPNRU, et situé directement face à ce projet, a fait l'objet de concertation avec le public tout au long de son élaboration : diagnostic en marchant, réunions de concertation, tenues de registres et mise à disposition des projets dans le cadre des études d'impact environnementales.

Les différents enjeux qui ont été retenus dans l'OAP, ainsi que ceux soulevés lors de la concertation sur la ZAC Lallier (demande de créer un quartier multifonctionnel avec entre autre des crèches, et des espaces médicaux) sont cohérents avec le projet présenté par le pétitionnaire. En effet, ce dernier prévoit la réalisation d'un programme mixte de logements, bureaux, commerces, crèches et maison de santé sur ce secteur.

Des observations à l'échelle de la Ville, sont également formulées :

La nécessité d'apprécier ce projet à l'échelle du projet d'aménagement d'ensemble en cours sur la ZAC Lallier mais aussi plus largement à l'échelle de la Ville.

Ce projet relève de l'opération d'aménagement programmée (OAP) : future gare du GPE inscrite dans le PLU. 3 autres OAP sont précisées à l'échelle de la Ville et viennent compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui porte une vision globale sur le devenir de la Ville, notamment avec l'arrivée de la gare sur ce secteur.

Ce secteur est ainsi identifié comme secteur à potentiels de mutabilité en lien avec l'arrivée de la gare de métro « L'Hay-les-Roses ».

Comme exposé dans le PLU, cette OAP a pour objectif d'« encadre[r] les évolutions de ce secteur en fixant les enjeux du renouvellement urbain qui accompagne la création de cette nouvelle gare et les impacts en matière de déplacements qu'elle va générer. L'arrivée de la

station des Trois Communes de la ligne 14 est l'occasion de requalifier ce secteur. L'enjeu est de réaménager ce quartier afin de répondre aux exigences de la future gare en termes d'accessibilité, de densification, et d'équipements publics. En effet, ce secteur doit constituer une nouvelle polarité pour la Ville de L'Hajÿ-les-Roses.

Le schéma d'orientation propose de réorganiser le fonctionnement de ce quartier en créant un nouveau maillage afin de le connecter au reste de la Ville Les objectifs sont multiples et portent sur :

- la création de la gare et l'aménagement de ses abords (futur parvis)*
- la construction de logements et d'activités tertiaires et de commerces*
- la rénovation du parc de logements collectifs*
- la résidentialisation et la requalification des bâtiments au nord du quartier*
- la reconstruction du groupe scolaire Lallier et de l'équipement sportif »*

Le projet actuel répond complètement aux enjeux inscrit dans l'OAP et vient compléter la programmation prévue sur la ZAC Lallier en proposant la réalisation d'un programme mixte de logements, bureaux, commerces, crèches et maison de santé sur ce secteur.

De même, la composition des bâtiments reprend bien l'emplacement réservé qui constituera une venelle piétonne amené à se prolonger entre les deux blocs de la gare et à terme sur le quartier Lallier.

Enfin, concernant la remarque de la MRAe demandant à ce que les études environnementales soient appréciées à l'échelle du projet d'ensemble autour de la Gare, le pétitionnaire précise dans son mémoire en réponse que c'est bien le cas. Ainsi, l'étude d'impact environnementale portant sur le présent projet, intègre bien le projet urbain de la ZAC Lallier dans l'ensemble de ses études (impact sur la circulation, pollution acoustique et atmosphérique, ...)

4) Conclusion

En conclusion, une seule observation a été portée dans le cadre de la présente mise à disposition.

Si cet avis souligne l'intérêt de densifier ce secteur situé face à la gare, il s'interroge sur l'abattage des arbres existants, sur le choix retenu pour l'implantation de la crèche, sur la prise en compte de la pollution atmosphérique et sonore pour les logements et la crèche, sur la réalisation de logements sociaux, et enfin sur les modalités de participations du public. Par ailleurs, des observations plus globales portées sur les projets d'aménagements à l'échelle de la Ville ont complété cet avis.

L'étude d'impact et le mémoire en réponse permettent de répondre à ces différents enjeux à travers les explications qu'ils apportent, ainsi que par les mesures d'Évitement, de Réduction ou de Compensation sur lesquelles s'est engagé le pétitionnaire. Ces dernières sont annexées au présent document.

En complément de ces dernières, la Ville restera vigilante en cas de pollution des sols, à ce que le pétitionnaire réalise toutes les études nécessaires et mette en œuvre toutes les mesures techniques ainsi que toutes les adaptations du projet nécessaires à la réalisation de la crèche mais aussi des autres usages envisagés (commerces, bureaux, logements).

Par ailleurs, il convient également de préciser que la Ville veillera dans le cadre de l'autorisation de travaux à venir, à ce que la conception intérieure de la crèche tienne compte des nuisances acoustiques pour les locaux donnant sur la rue de Lallier.

La présente synthèse, le registre comprenant l'avis recueilli, ainsi que les motifs de la décision seront mis à disposition du public sur le site internet de la ville pour une durée de trois mois.