

PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR LOCARNO

Synthèse de la mise à disposition du public de l'étude d'impact environnementale du projet d'aménagement LOCARNO

Portée par le permis de construire n°0943822W1066 relatif à la construction de logements collectifs, de cellules commerciales et d'une coque destinée à accueillir une médiathèque

1) Rappel du projet soumis à participation du public

La participation du public par voie électronique porte sur le projet de la demande de permis de construire référencée n° 09403822W1066 relative à la phase 2, de l'opération d'aménagement Locarno.

Cette demande déposée le 23 décembre 2022 par COGEDIM PARIS METROPOLE, prévoit la construction d'un ensemble de logements collectifs comprenant 199 logements, un niveau de sous-sol, 3 cellules commerciales, une coque destinée à l'accueil d'une médiathèque et 210 places de stationnement situées en sous-sol.

Ce projet s'inscrit dans le projet d'aménagement du secteur Locarno, lequel a fait l'objet d'une étude d'impact initiale réalisée dans le cadre permis de construire n°09403818W1036 relatif à la construction d'une halle de marché, d'un parking public et à l'aménagement de ses abords, place Léon Jouhaux. Cette première étude a fait l'objet d'une mise à disposition auprès du public du 6 mai au 4 juin 2019. Le bilan de cette participation a été réalisé et le permis de construire a été délivré le 27 juin 2019.

Dans le cadre de l'instruction du permis de construire n° 09403822W1066, projet constituant la phase 2 de l'opération d'aménagement du secteur Locarno, COGEDIM PARIS METROPOLE a réalisé l'actualisation de l'étude d'impact environnementale du projet d'aménagement du secteur Locarno.

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 du Permis de construire n° 09403822W1066 a été suspendue jusqu'à la réalisation de la synthèse des observations du public apportées dans le cadre de la mise à disposition auprès du public.

A l'issue de cette participation, il doit être rédigé une synthèse des observations et des propositions déposées par le public, laquelle sera transmise à COGEDIM PARIS METROPOLE.

Dès la prise de décision sur la demande de permis de construire référencée n° 09403822W1066, 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 2 juin 2025, en tant qu'autorité compétente en matière de délivrance des permis de construire.

Celle-ci s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du mercredi 25 juin au vendredi 25 juillet 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° N°09403822W1066, y compris l'étude d'impact actualisée et son résumé non technique,
- La décision du 9 décembre 2016 de l'autorité environnementale de soumettre le projet à évaluation environnementale
- L'avis n° APJIF 2023-050 émis le 13 septembre 2023 par l'autorité environnementale sur l'étude d'impact actualisée du projet ainsi que la réponse apportée à cet avis par le maître d'ouvrage du projet ;
- à titre informatif, le bilan de la concertation préalable à la création l'opération d'aménagement du secteur Locarno organisée au titre de l'article L103-2 et suivant du code de l'Urbanisme ;
- à titre informatif, les bilans et dossiers de la mise à disposition de l'étude d'impact initiale portant sur le projet d'aménagement du secteur Locarno et portée par le permis de construire n°09403818W1036 relatif à la construction d'une halle de marché, d'un parking public et l'aménagement de ses abords, place Léon Jouhaux.
- L'arrêté en date du 2 juin 2025 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,
- 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 soit par voie électronique sur le site internet de la ville (<https://www.lhaylesroses.fr/cadre-de-vie/actualites-cadredevie>), soit 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 :

- locarno@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 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 5 juin 2025 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>.) du 5 juin 2025 jusqu'au 25 juillet 2025 inclus,
- A fait l'objet d'un affichage en mairie du 2 juin 2025 jusqu'au 25 juillet 2025 inclus,
- A fait l'objet d'un affichage sur le terrain du projet du 9 juin 2025 jusqu'au 25 juillet 2025 inclus.

3) Synthèse de la participation du public

La mise à disposition de ce dossier a fait l'objet d'une observation via l'adresse mail dédiée à l'opération : locarno@ville-lhay94.fr. Aucune observation n'a été inscrite sur le registre.

Sur le fond du projet, cet avis exprime différents sujets répartis en 3 items, avec une première partie qui précise le contexte général du projet et porte sur l'appréciation du projet. La seconde partie porte sur les critiques du projet résultant de la convention Citallios/Ville et évoque le montage financier et opérationnel de l'opération d'aménagement, ainsi que le choix du programme.

Enfin la troisième partie du document relate les réponses apportées par Citallios et le pétitionnaire aux différents points soulevés par la MRAe et fait état, le cas échéant, de leur analyse.

Les principaux avis exprimés sont les suivants :

- Surdensification à l'échelle de la Ville et manque de logements sociaux, d'activité économiques et d'équipements

Réponse : La réalisation de logements sur ce site répond à une logique de limitation de la consommation d'espaces en milieu urbain en cohérence avec le Schéma Directeur Régional de l'Île de France (SDRIF). Ce site se situe en zone urbanisée et en entrée de centre-ville. De plus sa proximité avec la gare de métro de la ligne 14 (900 mètres), et sa situation sur l'axe principal de la Ville entre le cœur de ville historique et la nouvelle centralité de la gare, confirme la cohérence urbaine à construire des logements sur cet espace.

Concernant le point soulevé sur le manque de logements sociaux, la Ville compte 31,38% de logements sociaux sur son territoire (SRU 2024), répondant ainsi à l'objectif de la loi SRU d'atteindre 25 % de logements sociaux. De plus, le projet d'aménagement prévoit la réalisation de logements sociaux dans sa troisième phase.

Enfin, le projet prévoit la réalisation de cellules commerciales et la réalisation d'équipements publics destinés à répondre aux besoins des habitants du quartier mais également aux besoins de l'ensemble des habitants de la Ville, actuels et futurs. Ainsi, 3 cellules commerciales destinées à accueillir des services de proximités sont prévues, ainsi qu'une halle de marché, une médiathèque et 1 parking public de 200 places en souterrain.

- Montage financier, montage de l'opération et choix du programme

Réponse : Ces différents éléments résultent de choix portés dans le cadre du traité de concession d'aménagement et de ses avenants, conclus entre l'Établissement Public Territorial (initialement la Ville) et Citallios et qui ont fait l'objet de l'ensemble des concertations réglementaires. Par ailleurs, chaque année, les comptes rendus financiers annuel de l'opération sont présentés et débattus en conseil municipal et territorial et permettent ainsi de disposer d'une vision précise sur les dépenses et recettes passées et à venir de l'opération.

- Manque de participation du public sur le projet

Réponse : Dès 2015, la ville a initié un projet de réaménagement du secteur « Locarno » en concertation avec les habitants avec pour objectif principal de mieux l'intégrer dans le prolongement du centre-ville. Ainsi, le projet prévoit la requalification des équipements publics vieillissants et obsolètes (halle et médiathèque) et des espaces publics, la création de nouveaux logements destinés à donner une vocation résidentielle à cet espace et la valorisation paysagère du boulevard de la Vanne.

Ce projet d'aménagement du secteur « Locarno » a fait l'objet en 2016 d'une concertation préalable réglementaire au titre du code de l'urbanisme. Le bilan de cette concertation réglementaire a été tiré par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2016. Les différentes actions et réunions publiques menées auprès des habitants et commerçants sont rappelées dans le mémoire en réponse page 9 et 10.

A la suite de ce bilan, l'opération d'aménagement Locarno a été créée et son programme arrêté. Celui-ci prévoit :

- *La construction d'une nouvelle halle de marché*
- *La création d'une offre de stationnement public en sous-sol pour les besoins du nouveau marché*
- *La réalisation, sur l'actuel site du marché, d'un nouveau quartier de vie, plus urbain, favorisant une accroche du site avec le centre-ville*
- *La construction d'un nouvel équipement culturel (médiathèque)*
- *La construction de logements s'intégrant au site et tenant compte de ses contraintes (proximité de l'autoroute, du réservoir des eaux de Paris...),*
- *L'aménagement du Boulevard de la Vanne en espace de promenade.*

Sur cette base, une consultation pour la désignation d'un aménageur a été organisée et à son issue, il a été retenu la société d'économie mixte CITALLIOS. Un premier permis de construire a été délivré portant la construction d'une halle de marché, d'un parking public souterrain et de l'aménagement de ses abords. Dans le cadre de cette première demande d'autorisation d'urbanisme, une évaluation environnementale portant sur l'intégralité du projet d'aménagement Locarno a été réalisée et a fait l'objet d'une participation du public qui s'est tenue du 6 mai au 4 juin 2019. Lors de celle-ci, 220 contributions ont été déposées. Majoritairement, les avis étaient favorables au projet avec 157 personnes qui avaient exprimé leur soutien.

Cette étude environnementale est destinée par la suite, à être actualisée à chaque autorisation d'urbanisme et à faire l'objet d'une nouvelle participation du public.

- **Souhait de réduire de façon importante le nombre de logements de l'opération et de réaliser un vaste parc urbain.**

Le programme envisagé prévoit la réalisation de logements en accession et sociaux dont le bilan permet de participer à l'équilibre financier de l'opération d'aménagement et au coût de la réalisation des équipements publics prévus : halle de marché, parking public, médiathèque et création et requalification d'espace public.

Sur le site de la phase 2, la Ville a d'ores et déjà demandé à dédensifier l'opération en supprimant 4 380m² de surface de plancher dédiées au logement. Cette dédensification a permis d'aboutir à un plan masse plus généreux en espaces verts avec 2 500 m² de pleine terre, de préserver l'alignement d'arbres de la rue Thirard en décalant les bâtiments sur rue, et d'offrir à la médiathèque un espace extérieur végétalisé conséquent de 1 475 m² dont la majeure partie est en pleine terre. Ces espaces dédiés aux résidents et aux usagers de la médiathèque viendront en complément de la promenade de la Vanne, requalifiée dans le cadre de l'opération d'aménagement Locarno, et située à proximité immédiate de la phase 2.

En effet, l'opération d'aménagement Locarno prévoit la requalification de la coulée verte du boulevard de la vanne en nouvelle promenade urbaine entre le boulevard Paul Vaillant Couturier et la rue de Chevilly. Cette requalification, qui profitera à la fois aux résidents de l'opération et plus largement à l'ensemble des habitants de la Ville, a pour ambition de donner un caractère de parc urbain à cet espace : des bancs, des aires de jeux pour enfants, et des agrès sportifs ont ainsi été réalisés. La végétalisation de cet espace a par ailleurs été renforcée et une réflexion dans le choix des espèces a été menée afin de renforcer la biodiversité présente sur les lieux. Des aménagements spécifiques ont également été installés afin de favoriser les habitats permettant d'accueillir butineurs, oiseaux, insectes et petites faunes : pose de nichoirs pour oiseaux, gîtes pour les chiroptères, hôtels à insecte,

- Eviter la localisation de logements sociaux dans la phase 3 à proximité de l'autoroute.

Réponse : En préambule, il convient de préciser que tous les logements de l'opération sont situés au-delà de la marge d'isolement définie aux abords de l'autoroute A6 et dans laquelle les logements, ainsi que les équipements accueillant des personnes sensibles ne sont pas autorisés.

De plus, la conception de cette dernière phase de l'opération d'aménagement fera l'objet d'études techniques spécifiques qui permettront de détailler les mesures d'Évitements, de réductions et de Compensations qui devront être mises en œuvre par la société I3F, en tant que maître d'ouvrage et futur bailleur de l'opération. Ces études, au regard du projet qui sera défini, permettront en premier lieu, de caractériser avec précision les enjeux environnementaux de cette opération et ainsi de définir les actions à réaliser tant dans la conception du bâtiment et des logements (orientation des logement, recherche de double exposition) que dans la mise en œuvre de façades avec une isolation acoustique adaptée.

- Absence de nécessité de reconstruire une nouvelle médiathèque.

Réponse : La bibliothèque actuelle est aujourd'hui vétuste et ne répond plus aux normes actuelles aussi bien en terme d'isolation phonique, que d'isolation thermique. De plus, la configuration des locaux ne permet pas de répondre aux besoins des usagers et de développer de nouveaux usages tournés vers le numérique. C'est pourquoi, la construction d'un nouvel équipement s'est imposée.

La nouvelle médiathèque sera résolument tournée vers la pratique de la lecture et de l'accès au numérique. Elle disposera d'une surface de 2500 m² et sera agrémentée d'un jardin de 1475 m². De grands espaces de lectures permettront d'implanter les collections de livres, presses, cinéma et musiques dédiées aux jeunes et aux adultes. Ces espaces permettront d'une part, d'offrir aux habitants un lieu connecté et adapté aux nouveaux usages avec la création d'espaces de travail individuel et collectif équipés (prises électriques, WIFI, écrans projection, tableaux blancs interactifs...) et d'autres part, de favoriser le développement de l'accès aux outils informatiques ainsi qu'aux ressources numériques (encyclopédies, autoformation, livres, musique, cinéma, jeux vidéo, presse...).

Ces espaces de lecture et de travail seront complétés par l'implantation de salles dédiées à l'expérimentation et à la création à travers la réalisation d'un Fablab, espace comprenant des machines-outils, et d'un lieu dédié au jeu vidéo et à la création numérique.

Enfin, la future médiathèque disposera d'une salle de spectacle intérieure et d'un amphithéâtre extérieur qui permettront d'accueillir les habitants et les scolaires pour des manifestations en lien avec le lieu.

4) Conclusion

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

Cet avis s'interroge sur la densité du projet et la création d'un parc urbain, la proximité de l'autoroute et la nécessité de reconstruire une nouvelle médiathèque. Par ailleurs, des observations plus globales portées sur le montage du projet d'aménagement ont complété cet avis.

L'actualisation de l'étude d'impact accompagnée de son mémoire en réponse et de la synthèse des observations du public ont permis de répondre aux questions environnementales liées à la réalisation du projet d'aménagement du secteur Locarno dont le permis de construire porté par COGEDIM est une composante. Les explications des différentes réflexions engagées dans la construction du projet d'aménagement LOCARNO et de l'opération de la phase 2 portée par COGEDIM, ainsi que les mesures d'Evitement, de Réduction ou de Compensation qui devront être mises en œuvre, ont permis d'apporter des réponses à ces dernières.

La présente synthèse, 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.