

Synthèse de la participation du public par voie électronique sur le projet de dossier de création de la ZAC Multisites « Lallier –Gare des 3 communes » à L’Haÿ-les-Roses dans le cadre de l’étude d’impact environnemental

1. Le contexte de la participation du public

1.1. Le projet d’aménagement

Le projet

L’Etablissement Public Territorial grand Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) et la commune de L’Haÿ-les-Roses, se sont engagés dans un projet de renouvellement urbain qui a conduit à la réflexion sur la création d’une Zone d’Aménagement Concertée multisites (ZAC) dites « Lallier-gare des 3 Communes », située à l’est de la ville.

Depuis le 1er janvier 2016, la commune de L’Haÿ-les-Roses a intégré l’EPT GOSB, et ce dernier est devenu compétent en matière d’aménagement au 1er janvier 2018. L’opération « Lallier-gare des 3 Communes », reconnue d’intérêt territorial, relève de plein droit des compétences exercées par l’EPT, en association avec la ville de L’Haÿ-les-Roses.

Profitant de l’arrivée d’une gare du Grand Paris Express (prolongement de la ligne 14 Sud), la commune et ses partenaires ont souhaité transformer en profondeur ce quartier qui apparaît aujourd’hui replié sur lui-même et enclavé. Il est essentiellement tourné vers l’habitat avec une prédominance de l’habitat collectif social.

Cette reconfiguration prévoit dans un premier temps la démolition de 3 immeubles d’habitation dont la procédure de relogement des habitants est en cours, d’une galette commerciale et de l’ensemble des bâtiments scolaires et sportifs du groupe scolaire Lallier.

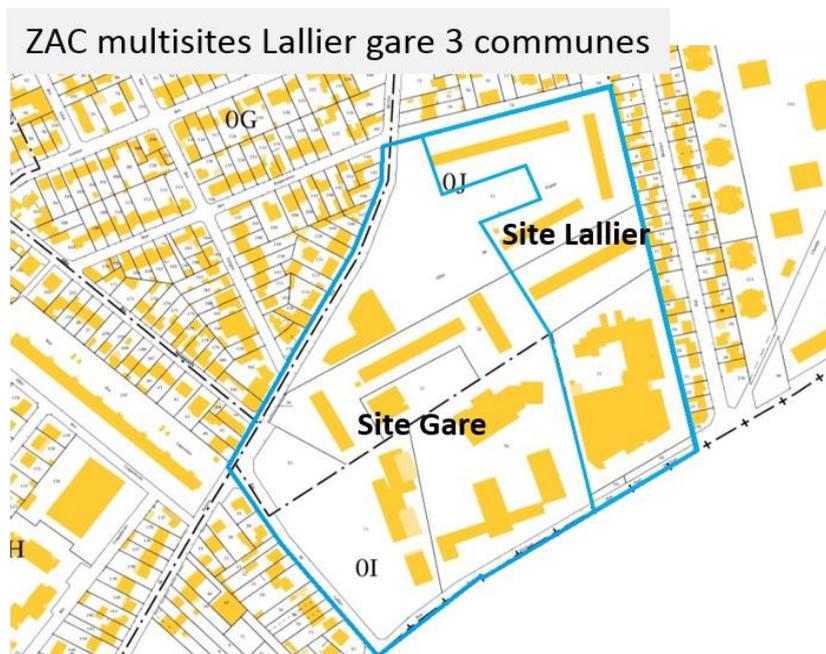
Cet espace libéré a permis, lors des études liées au dossier de NPNRU, d’imaginer l’émergence d’un nouveau quartier irrigué par de nouvelles voies et qui s’articule autour d’une vaste place publique et commerçante permettant de faire le lien avec le parvis de la gare.

Ce projet a été validé par l’Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) lors du comité National d’Engagement le 24 juin 2019.

Le périmètre

La ZAC, d’une superficie totale d’environ 7 hectares, prend la forme d’une ZAC multisites avec 2 sites :

- Le site « Gare » qui sera concédé à un aménageur d’une superficie d’environ 5 hectares,
- Le site « Lallier » qui sera géré en régie par l’Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre d’une superficie d’environ 2 hectares.



Les objectifs de l'opération

Cette opération d'aménagement vise notamment à :

- Mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur de la ville, conformément aux objectifs du projet NPNRU tels qu'ils sont exposés dans le protocole de préfiguration et présentés et approuvés lors du Comité National d'Engagement qui s'est tenu le 24 juin 2019.
- Créer un nouveau groupe scolaire de 25 classes, un équipement sportif ainsi qu'un équipement de quartier permettant un accueil de qualité pour la population actuelle et future du quartier ainsi que pour les associations.
- Créer une nouvelle centralité urbaine autour de la future gare de la ligne 14 à l'échelle de l'ensemble des quartiers situés à l'Est de l'autoroute A6.
- Désenclaver le quartier et redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture de nouvelles voies capables de remailler le secteur et d'améliorer la circulation des usagers vers la gare, les commerces et les futurs équipements publics.
- Apporter une mixité sociale fonctionnelle et urbaine par la densification et la diversité résidentielle associée à des commerces en pied d'immeubles et des locaux d'activités à proximité de la future gare.
- Créer de nouveaux espaces publics favorisant le lien social avec notamment la réalisation d'une place publique reliant le pôle multimodal de la gare, les commerces, le groupe scolaire, l'équipement sportif et l'aménagement d'un square public.

Le programme

Le programme de constructions envisagées sur le site « Gare des Trois Communes » est d'environ 69 000 m² de surface de plancher (SDP) dont 54 000 m² de logements (comprenant une part de logements sociaux, de locatifs libres, de commerces), 3 000 m² de bureaux et 3 785 m² d'activités et de commerces. Aucun m² SDP ne sera développé sur le site Lallier, dont le programme consiste en la réhabilitation du patrimoine bâti existant.

Plus précisément, le programme global des constructions s'articule de la manière suivante :

Logements	54 000 m ²	Accessions (586 logements)	38 100 m ²
		Logements sociaux (100 logements)	6 500 m ²
		Logements Action Logement (80 logements)	6 400 m ²
		Logements programmés par la SGP au titre des opérations connexes (46 logements)	3 000 m ²
Commerces et activités	3 785 m ²	Commerces et activités	3 300 m ²
		Commerces et activités programmés par la SGP au titre des opérations connexes	485 m ²
Activités économiques	3 000 m ²	Activités économiques programmés par la SGP au titre des opérations connexes	3 000 m ²
Equipements publics	8 300 m ²	Groupe scolaire	4 800 m ²
		Equipement sportif	2 700 m ²
		Equipement de proximité	800 m ²

Enfin, il est également envisagé :

- la réalisation d'un parking public qui aura une capacité de 200 places. Sa vocation est de permettre l'accueil des clients des commerces du futur quartier, ainsi que des utilisateurs des différents équipements publics (équipement sportif, équipement de quartier, ...). Il est précisé que cet équipement constituera une réponse à la nouvelle attractivité du quartier et n'a pas vocation à devenir un parking de rabattement de la future gare de métro.
- La réalisation d'une place publique arborée en prise avec la gare. Cette place aura vocation à jouer un rôle central dans le quartier mais également à constituer une nouvelle entrée de Ville au sortir de la gare.
- La réalisation d'un square d'une superficie d'environ 1 900m² qui comprendra des aires de jeux pour les enfants. Le square sera situé face au groupe scolaire.



Réalisation de l'étude d'impact environnemental et avis de l'autorité environnementale

Ce projet d'aménagement conséquent, s'inscrit dans le cadre de la législation européenne qui demande que les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine, fassent l'objet d'une évaluation environnementale. En France, cette directive européenne a été retranscrite dans les articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement selon la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et de son décret d'application n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement, ce projet qui présente une surface de plancher supérieure à 40 000 m² est soumis à évaluation environnementale. Une étude d'impact du projet a été réalisée en ce sens par le bureau d'étude EVEN Conseil.

L'autorité environnementale a été sollicitée pour avis sur cette étude d'impact dans le cadre de la création de la ZAC multisites « Lallier- Gare 3 Communes ». Celle-ci a rendu son avis le 4 novembre 2020 et le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse à cet avis.

Conformément à l'article L.122-1-VI du code de l'environnement, le projet de dossier de création accompagné de l'étude d'impact a fait l'objet d'une mise à disposition auprès du public pendant plus de 30 jours consécutifs du 18 janvier au 18 février 2021, inclus.

Les projets de zone d'aménagement concerté soumis à étude d'impact étant dispensés d'enquête publique au profit d'une participation du public par voie électronique au regard des dispositions de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, c'est à ce titre que le projet de dossier de réalisation de la ZAC multisite « Lallier- Gare 3 communes » a fait l'objet de la présente participation du public.

1.2. Objet et modalités 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 Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre par arrêté du 14 décembre 2020.

Celle-ci s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du lundi 18 janvier au jeudi 18 février 2021 inclus sur le site internet de la ville (<https://urbanisme.lhaylesroses.fr>) et sur le site de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr/projects).

Le dossier soumis à la participation du public contenait :

- le projet de dossier de création de la ZAC multisites « Lallier-Gare 3 Communes », y compris l'étude d'impact et son résumé non technique ;
- l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet ainsi que la réponse apportée à cet avis par l'Etablissement Public Territorial en tant que maître d'ouvrage du projet;
- L'arrêté en date du 14 décembre 2020 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,
- La présente 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 et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre soit sur support papier au service urbanisme de la Mairie de L'Hay-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 peuvent 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 23 décembre 2020 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://urbanisme.lhaylesroses.fr>) et sur le site de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr/projects) à partir du 23 décembre 2020 et ce, jusqu'à la fin de la mise à disposition ;
- A été affiché en mairie à partir du 23 décembre 2020 et ce, jusqu'à la fin de la mise à disposition ;
- A été affiché sur le terrain du projet à partir du 23 décembre 2020 et ce, jusqu'à la fin de la mise à disposition.

2. La synthèse de la consultation

La ville de L'Haÿ-les-Roses compte près de 32 500 habitants. La présente consultation a réuni 77 avis, ce qui reste relativement faible : 76 avis par voie électronique et 1 avis dans le registre papier disponible en mairie. Parmi eux, 9 avis sont défavorables au projet et 67 y sont favorables. 1 avis est non exprimé.

2.1. Les arguments en faveur du projet

Plusieurs arguments sont avancés en faveur du projet.

En premier lieu, l'arrivée de la gare de métro (ligne 14) qui permettra d'une part de relier Paris et Orly en respectivement 20 et 10 minutes et qui d'autre part, concourra à désenclaver et à rénover ce quartier, est évoqué dans une majorité d'avis.

Plus précisément, 25 personnes considèrent que le projet urbain proposé permettra de redynamiser et de rendre attractif ce secteur. Le développement d'immobilier d'entreprises et de commerces, ainsi que la construction de nouveaux logements sont cités comme éléments positifs et créateurs du futur dynamisme du quartier, dans l'objectif d'une plus grande mixité sociale et fonctionnelle.

La présence d'équipements publics structurants (groupe scolaire, gymnase, équipement administratif et socio-culturel) est citée positivement par 11 personnes et 6 personnes considèrent que ce projet va contribuer à une véritable amélioration des conditions de vie pour les habitants en améliorant significativement l'offre de service public.

En complément, 6 avis mettent en avant la prise en compte environnementale du projet avec la présence d'espaces verts de qualité et le fait de disposer d'un quartier arboré. La création d'une place publique et la réalisation d'un square pour enfants sont également évoqués positivement en tant qu'espaces favorisant la convivialité entre habitants.

2.2. Les arguments en défaveur du projet

Plusieurs arguments sont avancés dans les avis défavorables.

- Sur la forme du dossier

5 personnes regrettent le manque de concertation citoyenne. En parallèle, 1 personne fait remarquer que l'avis émis par l'autorité environnementale n'apparaissait pas sur le lien présenté sur le site internet de la Ville.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Concernant la concertation, deux réunions publiques de concertations ont été organisées, respectivement les 29 septembre et 15 octobre 2020. Elles ont été l'occasion d'un temps d'échange avec les habitants présents (plus de 70 personnes) à la fois sur le projet envisagé, mais aussi sur son impact environnemental ainsi que les mesures dites « ERC » (Evitement-Réduction-Compensation) proposées. Ce dernier point a pu faire l'objet d'une présentation par le bureau EVEN, en charge de la réalisation de l'Etude d'impact, qui a ainsi pu préciser au mieux les enjeux environnementaux du site et du projet.

Ces deux réunions se sont tenues préalablement à la mise à disposition de l'étude d'impact afin que cette étude puisse faire l'objet d'une présentation et d'explications auprès des habitants. En effet, lors des précédentes mises à dispositions d'études d'impacts, des avis témoignaient de la complexité et de la technicité de cette étude malgré la présence d'un résumé non technique.

Concernant la publication de l'avis de l'autorité environnementale, ce dernier était consultable à la fois sur les sites internet de l'EPT et de la Ville. Sur chacun d'entre eux, il était accessible soit via l'adresse du site internet du gouvernement, soit directement téléchargeable en version PDF.

Enfin, un exemplaire « papier » de cet avis était disponible en mairie et consultable aux heures et jours d'ouverture de celle-ci. De manière plus générale, la forme de la consultation du public sur le dossier de création est encadrée par les dispositions des articles L123-19, L123-19-1 et R123-45-1 du code de l'environnement qui prévoit une participation du public par voie électronique sur une durée de 30 jours consécutif et précise la liste des documents devant être mis à la disposition du public. L'EPT et la Ville ont respecté ce formalisme.

➤ Sur le fond du dossier

7 avis émettent des réserves sur le manque de prise en compte de l'ensemble des transformations urbaines en cours sur L'Haÿ-les-Roses, et notamment sur le nombre important de projets urbains et le manque de réflexion sur un plan d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la Ville. Parmi ces avis, certains déplorent l'absence de précisions sur le schéma de circulation envisagé entre l'Est et l'ouest de la Ville, et plus précisément entre le centre-ville, et le futur quartier de la gare.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

La ville de L'Haÿ-les-Roses s'est engagée dans plusieurs opérations d'aménagement majeures sur son territoire.

Tout d'abord, à l'Est, le projet urbain du quartier Lallier, tout comme celui de Hochart relèvent d'opérations d'aménagement inscrites dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. L'objectif de ces projets d'aménagement vise à résorber les dysfonctionnements sociaux et urbains repérés sur ces quartiers, notamment en profitant de la future gare du Grand Paris comme levier de développement pour une nouvelle attractivité.

En parallèle, deux opérations d'aménagement dite Cœur de Ville et Locarno ont été engagées à l'Ouest de la Ville. Ces deux opérations ont vocation à requalifier mais aussi à dynamiser le Centre-Ville de L'Hay-les-Roses.

Ces quatre opérations, conçues de manière complémentaires, ont vocation d'une part à renforcer la vocation du centre-ville historique (dynamiques commerciales, patrimoniales,) et d'autres part à créer une nouvelle polarité à l'Est de la Ville tout en engageant la transformation de quartiers dévalorisés et enclavés. Elles ont été conçues de sorte à résorber la coupure urbaine des autoroutes A6A et A6B qui, du fait de la présence de 13 voies autoroutières en aérien séparent la ville en deux parties faiblement reliées entre elles.

Le lien entre le Cœur de Ville et la future gare sera assurée à travers l'axe principal Ouest/est de la Ville. Celui-ci qui sera constitué des rues Thirard et Marguerites, sera jalonné d'équipements publics majeurs : Halle des saveurs, médiathèque et parvis de la gare, qui viendront ainsi marquer sa vocation d'axe majeur de la Ville. Lors de la prochaine modification du PLU, un nouvel emplacement réservé dédié à l'élargissement de la rue des marguerites sur son côté Nord, sera proposé. Il viendra compléter l'actuel emplacement réservé situé le long de la voie sur son côté Sud. Cet élargissement permettra de fluidifier le passage des transports en commun mais aussi de permettre la réalisation d'itinéraires cyclables sur ce futur axe majeur de la Ville.

Plus précisément concernant les transports en commun entre l'Est et l'Ouest de la Ville, un nouveau schéma de circulation, qui a été adopté, sera mis en œuvre avec l'ouverture de la gare. Celui-ci prévoit l'ouverture d'une ligne de bus qui permettra de relier le cœur de ville à la future gare. Ces réflexions ont fait l'objet d'études partagées avec l'ensemble des partenaires institutionnels mobilisés dans le cadre du comité de pôle de la gare L'Hay 3 communes.

Concernant la prise en compte de ces différents projets urbains sur le futur secteur Lallier, l'étude d'impact a pour rôle de prendre en compte la totalité des projets urbains environnants le futur projet. Ainsi, l'arrivée de nouvelles populations en lien avec les projets Urbains Cœur de Ville, Locarno, Lozaitz, Lebon, Paul Hochart et Chérioux a bien été prise en compte. Les modélisations sur la circulation, le bruit ou encore la pollution de l'air qui seront présents au droit du quartier Lallier intègrent les impacts générés par l'arrivée de nouveaux habitants dans ces nouveaux projets ainsi que ceux liés aux nouveaux déplacements induits par l'attractivité de la future gare.

5 personnes argumentent contre l'augmentation importante de population engendrée par ce projet, et déplorent une densité trop importante. En lien avec ce constat, 6 avis considèrent que les hauteurs sont globalement trop élevées et déplorent que le plan masse ne permettent pas de les définir clairement ; Il est également évoqué des prospects trop limités. Enfin, deux avis font référence au potentiel de développement de surface constructible au-dessus de la future gare, qui reste inexploité.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

La densité d'habitation prévue par le projet Lallier 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). De plus, ce projet permet de répondre à une exigence d'urbanisation des secteurs proches d'infrastructures de transports lourdes telles que la future ligne de métro 14.

Concernant la densité des constructions, le plan masse présenté constitue un plan masse capacitaire avec un front urbain bâti à un niveau R+7. Ce plan masse résulte des premières études menées par L'Établissement Public territorial et a été validé par l'ANRU.

Il constitue un premier travail qui va ensuite être amené à évoluer avec une réinterrogation de ce plan masse par le futur aménageur. Tout en conservant la programmation envisagée, les prospects et les hauteurs des immeubles prévus dans chaque lot vont ainsi être réinterrogées afin d'optimiser le maintien de surface de pleine terre propre à la création d'îlots de fraîcheur et à la plantation d'arbres de haute tige. Ponctuellement, des hauteurs plus généreuses pourront être autorisées afin de créer des épannelages variés qui permettront de jouer sur les volumes et les prospects et ainsi de limiter l'effet de toise que constitue un front urbain bâti en R+7.

Concernant la réalisation de construction de logements au-dessus de la gare, la Société du Grand Paris, propriétaire de la gare et de ses abords, envisage bien la réalisation d'opérations immobilières (dites opérations connexes). Cette valorisation rentre dans le cadre de sa politique de financement de ce nouveau réseau. La SGP prévoit donc la réalisation de 6 000 m² dévolus d'une part, au logement et d'autre part, aux activités tertiaires.

7 avis déplorent le manque de mixité sociale et plus précisément le faible nombre de logements sociaux dans la programmation envisagée.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Concernant les logements sociaux, afin de favoriser la mixité sociale en secteur ANRU, les services de l'Etat sont par principe opposés à la création de nouveaux logements sociaux dans les quartiers politique de la ville (QPV). La Ville de L'Hay-les-Roses a ainsi demandé une dérogation pour la reconstitution de logements sociaux sur le quartier Lallier en argumentant sur la nécessité de permettre aux habitants actuels des quartiers Lallier et Hochart de pouvoir continuer à vivre au sein de ces nouveaux quartiers réhabilités et attractifs. Suite à cette demande, l'Etat a donné son accord pour la reconstitution uniquement de 100 logements (60 PLAI, 40 PLUS) sociaux parmi les 200 démolis. Les 100 logements restant seront reconstitués pour partie sur le secteur Hochart (50 logements) et pour partie dans un autre quartier de la Ville (50 logements).

Sur la question des équipements publics, de manières générales, 7 personnes évoquent des craintes relatives à leur dimensionnement ou proposent la réalisation d'équipement complémentaires. Enfin, 5 personnes pensent nécessaire la réalisation d'une crèche afin d'accompagner le développement du quartier et 5 personnes souhaiteraient la réalisation d'un équipement culturel.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Conquérant le groupe scolaire, les premières études de programmation urbaine montrent bien la capacité de la parcelle à accueillir, à la fois un groupe scolaire de 25 classes et un gymnase d'une superficie de 2 700 m². L'étude d'impact précise que les classes devront éviter d'être positionnés le long de la rue de Bicêtre. Ces éléments seront repris dans le cahier des charges qui s'imposera aux maîtrises d'œuvre en charge de la conception de cet équipement.

Concernant l'équipement sportif, ce dernier disposera d'une surface de 2700 m² et permettra l'accueil de compétitions jusqu'à un niveau régional. Il comprendra un terrain omnisports avec tribunes, et une salle dédiée à la pratique de la gymnastique. Cet équipement s'adressera aux habitants, aux élèves du futur groupe scolaire et aux associations sportives de la Ville. L'actuel gymnase d'une surface totale de 1542 m². Cette augmentation de sa superficie, ainsi que la création complémentaire d'un équipement sportif sur Hochart de 1000 m² (terrain omnisport

et dojo), permettra de créer une véritable offre supplémentaire, aussi bien à l'échelle du quartier que de l'Est de la Ville.

Concernant la demande liée à la réalisation d'un espace culturel et associatif, un nouvel équipement municipal de 800 m² sera réalisé sur le lot 5 du projet. Cet équipement, à vocation socio culturelle, réunira un relais mairie, un relais médiathèque, une maison des jeunes et des solidarités et un équipement de quartier avec des salles mises à la disposition librement des associations et des habitants. Ce nouvel équipement a vocation à répondre aux besoins des habitants et des associations du quartier Lallier de disposer d'équipements de proximité à la fois administratif mais aussi de lieux de culture, de rencontre et d'échange intergénérationnel.

Enfin, la réalisation d'une crèche constitue un élément intéressant en complément de l'offre scolaire qui sera développé sur le quartier. Cette offre sera déclinée dans le cadre de la réalisation des études d'activités et commerciales menées par l'aménageur.

7 avis regrettent que le projet ne propose que 3000m² de programme tertiaires au risque, pour certaines d'entre elles, de faire de L'Haÿ-les-Roses une ville dortoir. En parallèle, 3 personnes souhaiteraient que la programmation dévolue aux commerces soit majorée.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

La définition des surfaces destinées à l'implantation d'activités économiques commerciales et tertiaires a été défini sur la base d'études de marché. Ces études menées par le bureau d'étude CUSHMAN et WAKEFIELD et en lien avec la Caisse des Dépôts a ainsi conduit à inscrire la programmation de 3 785m² de surface de plancher dédiées aux commerces et activités et 3000 m² de surface de plancher aux activités tertiaires sur le secteur de la ZAC « Lallier-Gare 3 communes ».

Ces premières études seront réinterrogées par le futur aménageur, qui pourra ensuite proposer une offre complémentaire dans sa programmation définitive.

De même, des opérations en dehors de la ZAC pourront venir compléter cette première offre.

5 avis déplorent un manque d'espaces verts au sein du projet et font état d'une augmentation de la minéralisation du site qui pourrait conduire à la constitution d'ilots de chaleur. L'abattage des arbres présents actuellement sur le site est également déploré et plusieurs personnes souhaiteraient que le projet puisse permettre la conservation du maximum d'entre eux.

L'enjeu que représente les ilots de chaleur urbain a été pris en compte dans l'étude d'impact environnemental. Les toitures végétalisées, à hauteur de 50 % des toitures, font partie des aménagements permettant de réduire cet effet. Mais ce ne sont pas les seuls : il est prévu de réserver une large place aux espaces verts au sein de chaque ilot ainsi qu'un minimum de 20% de pleine-terre par lots avec des espaces paysagers, ombragés et dédiés.

Afin de favoriser le rafraichissement des espaces, le futur aménageur engagera des études sur la réalisation d'espaces publics semi perméables et sur les conditions de la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales à ciel ouvert.

Afin de répondre le plus en amont possible aux enjeux de préservation de la faune et de la flore, l'Etablissement public territorial et la Ville ont décidé de mener une étude spécifique permettant d'avoir une meilleure connaissance de l'état phytosanitaire des arbres et de la

présence ou non d'habitats pour la faune. En effet, l'inventaire faunistique et floristique réalisée sur une année complète sur le site, montrait le recensement d'espèces protégées dont des chiroptères susceptibles d'avoir des gîtes dans les arbres. Cette étude conclut qu'il n'y a pas d'arbres à conserver au titre des enjeux écologiques. Toutefois, l'aménageur travaillera à un plan de conservation d'un maximum d'arbres, en cohérence avec le projet urbain et veillera à la plantation de nouveaux arbres. La place qui sera réalisée en pleine terre, sera largement arborée et l'aménagement du square sera réalisé au regard de la conservation des arbres existant. De même, l'aménageur désigné, sera en charge de mener toutes les études et procédures réglementaires et réalisera, si cela s'avérait nécessaire, une demande de dérogation pour espèces protégées.

Un avis s'interroge sur les objectifs en terme de potentiel du site en énergie renouvelable.

En ce qui concerne le potentiel en énergies renouvelables, l'ensemble du quartier sera raccordé au réseau de chaleur alimenté principalement par la géothermie et par la cogénération. L'apport d'énergies renouvelables sur le quartier sera donc à minima de 64% de l'approvisionnement total. Le développement de panneaux solaires, complétant la géothermie, sera étudiée pour chaque lot et pourra potentiellement compléter ces performances.

De manière plus générale, ce point sera précisé dans l'étude d'impact complémentaire qui sera réalisée par l'aménageur au stade du dossier de réalisation.

Enfin, 4 avis relèvent que le prix des terrains publics n'est pas soumis à l'avis des domaines, que les éléments financiers sont peu précis et que le montant aux équipements publics pris en charge par l'aménageur n'est pas précisé.

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage :**

Le bilan d'aménagement consolidé sera constitué par l'aménageur qui sera retenu, dans le cadre de son offre définitive.

Les éléments fournis dans le mémoire en réponse constituent de premières estimations réalisées par l'Etablissement Public territorial et la Ville. Ces premières estimations précisent le montant total des dépenses qui sera pris en charge par l'aménageur ainsi que le montant total des recettes qui viendraient alimenter le bilan de l'opération en déduction des dépenses. Les recettes identifiées sont la vente des charges foncières, les subventions de l'ANRU et de la Région ainsi que la participation de la ville aux coûts des équipements publics.

Le bilan d'aménagement définitif devra répondre aux exigences réglementaires. Ainsi, le montant de la participation de la Ville à la réalisation des équipements publics devra être défini conformément à l'article L311-4 du code de l'urbanisme qui précise qu'il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Enfin, conformément au code du Code Général des Collectivités territoriales, les terrains de la Ville feront bien l'objet d'une estimation des domaines ainsi que d'une délibération en conseil municipal préalablement à leurs ventes.

Conclusion :

Cette consultation a réuni 77 avis, dont 67 avis favorables : 76 avis par voie électronique et 1 avis dans le registre papier disponible en mairie. Il apparaît que le projet est majoritairement bien accueilli par la population.

L'attractivité et le dynamisme du futur quartier, son désenclavement et l'amélioration du cadre de vie pour les habitants, ainsi que la présence d'équipements publics indispensables à la vie quotidienne constituent des points positifs largement évoqués. Quelques personnes proposent même de renforcer les surfaces dévolues à l'accueil d'activités tertiaires afin de renforcer le dynamisme du quartier et de la Ville. La présence d'une future gare de métro reliant L'Haÿ-les-Roses à Paris et Orly constitue également un point très attendu des habitants, et des interrogations sur la future organisation de la Ville au regard de son arrivée ont été soulevées. En parallèle, les impacts environnementaux du projet tels que la densification de la Ville, la question des hauteurs des bâtiments et de la nécessaire création d'espace vert afin de préserver la biodiversité et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur soulèvent également des interrogations.

La synthèse de cette consultation permet d'apporter des réponses à ces interrogations tout en précisant les actions qui seront mises en œuvre par l'aménageur dans le cadre de l'étude d'impact environnementale pour répondre à chacun de ces points. Ainsi, à ce stade du projet, aucune observation ne donne lieu à une modification du projet de dossier de création.

Cette synthèse, l'ensemble des avis recueillis, ainsi que les motifs de la décision seront mis en ligne sur le site de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et de la Ville pour une durée de trois mois.