



Séance ordinaire du conseil territorial du 31 mai 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-05-31_2352

Bilan de concertation de la ZAC "Lallier-Gare des 3 communes" à L'Haÿ-les-Roses

Etablissement
Public Territorial

Faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 25 mai 2021 a été annulé et de nouveau convoqué le 31 mai 2021 à 18h. L'an deux mille vingt et un, le 31 mai à 18h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 26 mai 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance peut se dérouler en présence du public conformément aux règles sanitaires en vigueur. Le Conseil délibère valablement sans condition de quorum pour cette séance, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	-		
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	-		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	M. Guillaumot	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	-		
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		A
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	Mme Bensarsa Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. Benbetka	A
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme Troubat	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	M. Guillaumot	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	-		
Cheilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		A
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. Moualhi	A
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	M. Lipietz	A
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	M. Kennedy	P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	M. Defremont	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	-		
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	Mme Vala	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	-		
Cheilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		A
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	Mme Linek	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	-		
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	-		
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	-		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	Mme Boivin	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	Mme Kacimi	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	-		
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	-		
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	-		
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	-		
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	-		
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	-		
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	Mme Sow	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

2352

1/6

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. Lipietz	A
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	Mme Daumin	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Abdourahamane	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	-		
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. Bell-Lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	Mme Leydier	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	-		
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Taupin	A
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	Bell-Lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	-		
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	-		
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		A
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	Mme Linek	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	M. Pirolli	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. Decrouy	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Lerude	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	Mme Abdourahamane	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Kacimi	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		C
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. Pirolli	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	-		
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. Maître	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	M. Maître	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	M. Decrouy	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	Mme Boivin	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M. Lerude	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	Mme Sow	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	M. Dufour	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	-		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	M. Dufour	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	-		
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		A
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	-		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Leprêtre	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	-		
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	-		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. Vilain	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	Mme Bensarsa Reda	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. Yavuz	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2340 à 2362	28	48	76

Exposé des motifs

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 la compétence exercée par l'EPT, en association étroite 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), l'EPT, la commune et leurs 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 qui comprennent le groupe scolaire Lallier.

Cet espace libéré a permis, lors des études liées au dossier de NPNRU, d'imaginer la construction 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.

Le projet retenu par l'ANRU lors du Comité National d'Engagement du 24 juin 2019 ainsi que l'opération connexe envisagée par la SGP au-dessus des emprises de la gare comportent un programme estimatif global de construction d'environ 69 000 m² de surface de plancher qui se décompose en 54 000 m² de logement, 3 785 m² de commerces et services, 3 000 m² d'activité économique, 4 800 m² dédiés à la création d'un groupe scolaire, 2 700 m² à destination d'un équipement sportif et 800 m² pour un équipement de proximité.

Enfin, il est également envisagé la réalisation d'un parking public en sous-sol de 200 places et d'un square public.

De manière plus générale, les principaux objectifs de l'opération sont de :

- 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 au Comité National d'Engagement de juillet 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 réalisation d'une diversité résidentielle associée à des commerces et services en pied d'immeubles et des locaux d'activités tertiaires 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 et l'équipement sportif et l'aménagement d'un square public.

Par délibération du 8 octobre 2019, il a été décidé de lancer une procédure de création de ZAC multisites sur ce secteur pour mettre en œuvre ce projet. Le choix de cet outil d'aménagement se révèle être le plus adapté pour permettre la réorganisation du foncier, assurer la cohérence d'ensemble du projet, assurer une démarche de qualité et maîtriser le programme d'urbanisation.

L'Etablissement Public Territorial et la Ville ont ainsi engagé les premières études relatives à la réalisation du dossier de création de la future ZAC multisites "Lallier-gare des 3 Communes" qui, conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, doit comprendre, un rapport de présentation, un plan de localisation et de situation, le mode de réalisation proposé ainsi que le régime financier applicable.

Ce projet urbain, qui sera réalisé sous la forme d'une concession d'aménagement, entrera prochainement dans sa phase opérationnelle avec la désignation d'un aménageur.

1/ Le bilan de la procédure de concertation

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, l'Etablissement Public territorial a engagé par délibération du 8 octobre 2019 la procédure de concertation. Celle-ci prévoit d'associer, pendant toute la durée d'élaboration du projet de ZAC, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base des modalités suivantes, avec à minima :

- La tenue d'une réunion publique
- La parution d'un article au minimum dans le journal d'informations municipales et l'insertion d'un article sur le site internet de la Ville et sur celui de l'EPT.
- La mise à disposition d'un dossier de présentation du projet et d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations des personnes concernées. Ces documents seront mis à disposition du public au service urbanisme de la ville, aux heures et jours habituels d'ouverture.

Un registre a été mis à disposition du public à partir du 9 octobre 2019 au service urbanisme. Aucun avis n'a été inscrit.

Deux réunions publiques se sont tenues les 29 septembre et 15 octobre 2020 dans la maison de quartier Lallier. Ces réunions ont été l'occasion de présenter les évolutions du projet depuis les dernières réunions publiques menées dans le cadre de la définition du projet NPNRU, mais aussi d'échanger avec les habitants sur les impacts environnementaux du projet et les mesures environnementales dites ERC (éviter – Réduire – Compenser) 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 urbain envisagé.

Il vous est proposé en annexe la synthèse des échanges et remarques relatifs à cette concertation.

2/ Le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact

Conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement, ce projet qui présente une surface de plancher supérieur 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 des 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.

L'ensemble des éléments du dossier de création de la ZAC multisites "Lallier- Gare des 3 Communes", l'étude d'impact et les avis ont été mis à disposition du public par voie électronique du 18 janvier au 18 février 2021 inclus.

Un avis informant de cette consultation a été publié le 23 décembre 2020 dans le journal Le Parisien et dans les échos.

Le dossier était consultable sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et sur celui de la ville. Toute personne pouvait déposer un avis à l'adresse électronique suivante : concertation-lallierhochart@ville-lhay94.fr

Enfin, afin de faciliter la consultation, un exemplaire papier ainsi qu'un registre ont été mis à disposition du public au service urbanisme de la mairie de L'Haÿ-les-Roses.

Cette consultation a réuni 77 avis : 76 avis par voie électronique et 1 avis dans le registre papier disponible en mairie.

La synthèse de cette consultation, annexée à la délibération, recense les thématiques soulevées par la population, tout en apportant des réponses ainsi que des précisions sur les actions qui devront être mises en œuvre par le futur aménageur pour répondre à chacun de ces points.

L'ensemble des éléments constitutifs de cette consultation sera mis à disposition sur le site internet de la Ville et de l'Etablissement Public Territorial pendant une durée de 3 mois. Il sera notamment publié la synthèse des observations et des 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 relative à l'approbation ou non du dossier de création de ZAC.

3/ Conclusion

Globalement, 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, la création d'emplois, 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.

Les synthèses des concertations et consultations permettent d'apporter des réponses à ces interrogations tout en précisant les actions qui seront mises en œuvre par l'aménageur 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.

En conclusion, conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, et à l'article L. 123-19 du code de l'environnement et suivant, la concertation s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Les moyens mis en œuvre ont permis d'informer et d'associer les habitants. L'ensemble des remarques a été pris en compte. Des réponses ont été apportées et une attention particulière y sera portée dans la poursuite des études opérationnelles.

La Ville de L'Haÿ-les-Roses a émis un avis favorable sur le bilan de la concertation et la participation du public relatif au projet de dossier de création de la ZAC « Lallier - Gare – 3 communes » lors du Conseil municipal du 1^{er} avril 2021.

En conclusion, il vous est donc proposé de bien vouloir approuver le bilan de la concertation et de la participation du public sur le projet d'aménagement du secteur "Lallier – Gare des 3 communes".

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.103-2 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-2, L.123-19 et suivants relatifs à la participation du public par voie électronique ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil territorial du 8 octobre 2019 relative au lancement et à la définition des modalités de la concertation préalable sur l'aménagement du secteur de la Gare des Trois communes ;

Vu la délibération du Conseil territorial du 8 octobre 2019 relative au lancement d'une procédure de ZAC sur l'aménagement du secteur de la Gare des 3 communes ;

Vu la délibération du Conseil territorial du 17 novembre 2020 relative à la définition des modalités de mises à disposition du dossier de création et de l'étude d'impact de la ZAC multisites "Lallier – Gare des 3 Communes" ;

Vu l'avis favorable de la Ville de L'Haÿ-les-Roses sur le bilan de la concertation et de la participation du public sur le projet d'aménagement du secteur "Lallier – Gare des 3 communes" lors du Conseil municipal du 1^{er} avril 2021 ;

Vu la synthèse de la concertation ci annexée ;

Vu la synthèse de la mise à disposition du dossier de création et de son étude d'impact ci-annexée ;

Considérant que les moyens mis en œuvre ont permis d'informer et d'associer les habitants ;

Considérant l'exposé et la synthèse des échanges menés dans le cadre de la concertation tels qu'ils sont annexés ;

Considérant l'exposé et la synthèse des avis exprimés dans le cadre de la mise à disposition du dossier de création tels qu'ils sont annexés ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve le bilan de la concertation et de la participation du public relatif au projet de dossier de création de la ZAC "Lallier - Gare des 3 communes", annexé à la présente.
2. Approuve la mise en ligne sur son site internet, pendant une durée de 3 mois, du bilan de la mise à disposition du dossier de création de la ZAC "Lallier – Gare des 3 communes", ainsi que des avis exprimés et des motifs de la décision relative à son approbation.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 65 – Contre 1 – Abstentions 10

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 07 juin 2021
ayant été publiée le 08 juin 2021



Vitry-sur-Seine, le 07 juin 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

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.

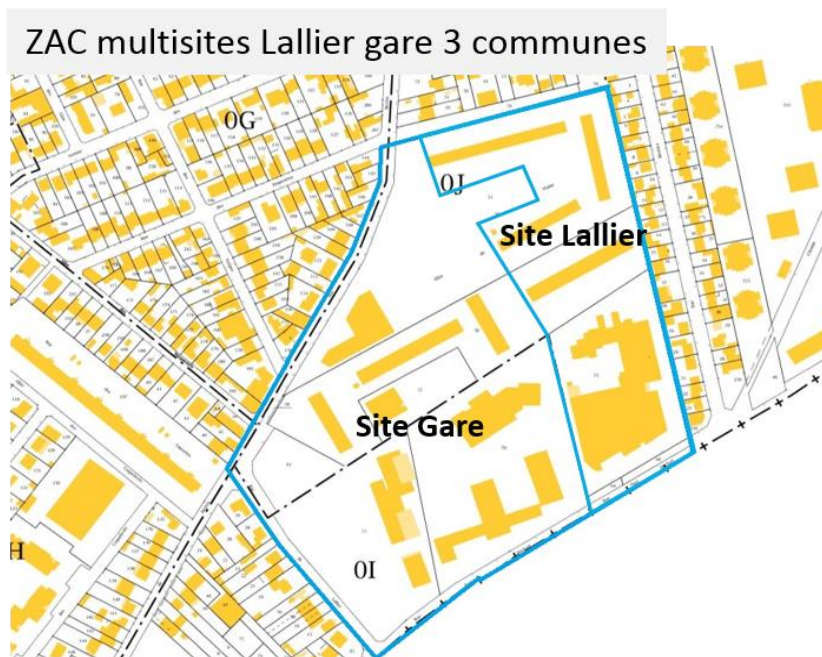
Cet espace libéré a permis, lors des études liées au dossier de NPNRU, d’imaginer l’émergence d’un nouveau quartier irrigué par de nouvelles voies et qui s’articule autour d’une vaste place publique et commerçante permettant de faire le lien avec le parvis de la gare.

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'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 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, Lozais, 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'Etablissement 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 réinterrogés 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 (dîtes 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'Haÿ-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 maitrises 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 définie 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 îlot ainsi qu'un minimum de 20% de pleine-terre par lots avec des espaces paysagers, ombragés et dédiés.

Afin de favoriser le rafraîchissement 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.

BILAN DE LA CONCERTATION
SYNTHESE DES QUESTIONS ET REMARQUES FORMULEES
LORS DES REUNIONS PUBLIQUES
DU 29 SEPTEMBRE ET DU 15 OCTOBRE 2020

Une cinquantaine de personnes a assisté à la réunion publique du 29 septembre. En raison des contraintes sanitaires, environ 25 personnes n'ont pas pu rentrer dans la salle. Aussi, une seconde réunion publique a été organisée à leur attention. Celle-ci s'est tenue le 15 octobre et a réuni une vingtaine de personnes.

Ces réunions ont été l'occasion d'un temps d'échange avec les habitants présents 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 urbain envisagé.

Plus précisément, les thèmes et sujets suivants ont été abordés :

Les procédures suivies :

Deux remarques relatives à la procédure sont abordées. Tout d'abord, la durée de la concession d'aménagement fixée à 10 ans est soulevée. Par ailleurs, le non recours à une procédure de concours d'architecture pour la définition des formes urbaine des ilots est également abordée.

L'EPT et la Ville ont souhaité délégué l'aménagement de la ZAC « Lallier-Gare trois Communes » à un aménageur, via une concession d'aménagement. La fin du traité de concession a été fixé à 10 ans. En effet, la complexité de l'opération liée à son phasage ainsi que l'actualité liée à l'urgence sanitaire ont conduit à inscrire une durée de concession de 10 ans. Cette durée n'a pas d'impact sur le bon avancement des travaux, ni sur la possibilité que le quartier soit livré avant.

Concernant le recours à un concours d'architecte, l'EPT a travaillé avec la Ville sur la définition du projet urbain et du plan masse. Des bureaux d'études d'architectes/urbanistes ont été désignés via des appels d'offres sous formes de marchés à procédures adaptés pour travailler sur ces projets. La forme urbaine des lots a fait l'objet de validations de l'ANRU, de l'Etat et de l'ensemble des partenaires du projet : Région, Départements, Action Logements.

Remarques et questions sur le plan masse présenté

Des questions relatives à la hauteur pressentie des constructions sont posées. De même, il est demandé si les espaces verts en cœur d'ilot seront accessibles au publics.

La hauteur des immeubles n'est pas encore précisée. Celles-ci seront définies par l'aménageur dans le cadre de son travail d'élaboration du plan masse définitif, l'objectif étant de disposer d'immeubles avec des hauteurs variées. Les études capacitaires prévoient aujourd'hui des immeubles pouvant s'élever jusqu'à R+7. Diminuer cette hauteur conduirait à restreindre les espaces végétalisés en cœur d'ilot et entrerait en contradiction avec les objectifs de pleine terre et de biodiversité du quartier (étude d'impact, ANRU).

Concernant les cœurs d'îlot, ces derniers seront accessibles uniquement aux résidents des copropriétés. Visibles depuis l'espace public, ces cœurs d'îlot auront vocation à créer des perspectives végétalisées. L'espace dédié au public, largement arboré, sera composé d'un square, d'une grande place publique et de rues.

Les équipements publics

Des questions sur la programmation des équipements publics sont abordées. Le coût de fonctionnement du groupe scolaire est évoqué. Concernant, le parking, il est demandé qu'une pratique tarifaire adaptée soit mise en œuvre afin d'assurer la rotation des véhicules. Enfin des habitants s'interrogent sur le devenir de la chapelle présente sur le site.

Le coût de fonctionnement du nouveau Groupe Scolaire sera pris en compte dans l'analyse du coût de la reconstruction de cet équipement. Toutefois, les nouvelles normes et technologies permettent aujourd'hui la construction de bâtiments moins énergivores que l'actuel bâtiment.

L'objectif du parking est bien de permettre aux visiteurs du quartier (soit clientèles des commerces, soit usagers des services publics) de pouvoir disposer d'une offre en stationnement. La gestion envisagée de ce futur parking est en cours de définition. Une tarification adaptée sera mise en œuvre afin de limiter le stationnement longue durée et d'éviter tout phénomène de parking de rabattement.

Lien du quartier avec les quartiers pavillonnaires alentours et devenir des quartiers

Des remarques portent sur le lien du futur quartier avec les quartiers pavillonnaires alentours. Plus largement, des habitants s'interrogent sur le devenir des espaces pavillonnaires et sur leur préservation.

L'opération de renouvellement urbain engagée a pour objectif majeur de désenclaver le quartier et de favoriser son ouverture sur l'extérieur. Ainsi, Trois nouvelles voies parallèles à la rue Lallier seront ouvertes afin de créer des porosités avec les quartiers environnants.

Afin d'accompagner les mutations urbaines liées à l'arrivée de la gare, la ville a mis en place des zones de préemptions foncières. Via un organisme (la Société d'Action Foncière 94), la ville se porte acquéreur des terrains de ceux qui souhaitent vendre. L'objectif est de constituer des emprises foncières cohérentes qui permettront ensuite la réalisation d'opérations immobilières dites d'ensemble et qui assureront une transition douce et cohérente avec le tissu pavillonnaire environnant.

Les transports

Des questions portent sur le déploiement d'une nouvelle offre et ou organisation des transports en commun suite à l'arrivée de la gare. Par ailleurs, des habitants font part de leur intérêt pour le déploiement de bus électriques, ainsi que pour l'aménagement de pistes cyclables et de pistes cyclables.

Les lignes existantes seront conservées et 1 nouvelle ligne reliant Vitry à Bagneux, via la Gare des Trois commune et la gare RERB/ligne 15 de Cachan sera créée. Afin de fluidifier le trafic et notamment celui de la ligne 286, un emplacement réservé sera proposé dans prochaine modification PLU afin d'élargir la rue des Marguerites.

Les commerces et le programme d'activités tertiaires :

Concernant l'immobilier d'entreprises, quelques personnes souhaiteraient une ambition économique plus poussées du projet. Concernant les commerces, il est demandé quel type d'enseigne sera présent sur le futur quartier

Concernant les activités économique tertiaires, le projet actuel prévoit 3 000m² dédiés à l'immobilier d'entreprise. Ces derniers seront positionnés au-dessus de la gare. Cette programmation correspond à un minimum attendu. Des opérations pourront compléter cette offre autour de la gare.

Concernant les activités commerciales, il est attendu une montée en gamme des enseignes présentes sur le quartier tout en ouvrant une offre attractive et accessible à tous les ménages.

Thématique de la sécurité :

Des questions sont posées concernant la lutte contre l'insécurité dans le futur projet.

Le déploiement de caméras de vidéo protection est prévu. L'installation du commissariat de police nationale au sein du quartier est également en cours de réflexion.

Dans le cadre de la création du plan masse, la question de la sécurité a fait l'objet d'études approfondies sur le secteur par un bureau d'étude spécialisé : Chronos. La volonté de créer des espaces publics en visibilité, ouverts et circulés témoigne de la prise en compte de cet enjeu.

L'intégration de la biodiversité

Des questions sur la prise en compte de la biodiversité dans le projet sont évoquées et plus particulièrement sur la prise en compte de la petite faune.

La biodiversité va être favorisée au sein des espaces verts et des espaces de plaines terres. Ces espaces (places, square et cœurs d'îlot) permettront l'accueil de strates végétales diversifiées. Des habitats spécifiques vont être créés permettant l'accueil de la petite faune mais aussi des oiseaux (hôtels à insectes, gîtes, clôtures surélevées pour permettre le passage des petits animaux). Un écologue accompagnera l'aménageur dans l'élaboration du projet afin de favoriser la prise en compte de cet enjeu.

Les nuisances urbaines

Plusieurs personnes s'interrogent sur la réalisation d'une étude circulation ainsi que sur la prise en compte des projets environnants pour la réalisation des cartes portant sur les nuisances sonores et de la pollution de l'air.

Des bureaux d'études spécialisés ont mené une étude sur la future circulation au sein du quartier. Les données d'entrée de ces études intègrent également les futurs habitants des projets majeurs environnants (Hochart, Lebon, Les Lozaites, Cherioux, Locarno et Cœur de Ville) ainsi que les projets de programmes immobiliers à proximité du quartier.

Les modélisations montrent une augmentation limitée de la circulation routière sur les axes Hochart, Lallier et Bicêtre et ces dernières concluent ainsi, qu'il n'y aura pas de saturations du trafic.

Les modélisations portant sur les nuisances sonores ainsi que sur la qualité de l'air ont été réalisées à partir des trafics calculés dans l'étude de circulation. Ainsi, l'impact des projets futurs avoisinants sont bien pris en compte dans ces études.

La pollution présente sur le site

L'état de la connaissance de la pollution du site abordé.

L'étude documentaire, historique et mémorielle a montré peu de risque de pollution. Seule la présence d'une cuve de fioul pour le chauffage des immeubles I3F a été révélée. Celle-ci nécessitera des investigations complémentaires avant d'être retirée. En parallèle, les terres de remblais utilisées pour la construction des immeubles I3F devront faire l'objet d'analyse.

Au-delà de ces thèmes, des précisions diverses, notamment sur le devenir de la résidence I3F et de l'actuel parking Auchan et de la chapelle ainsi que sur la fiscalité locale ont été demandées et des réponses ont pu être apportées.

Il a également été précisé que l'intégralité des études présentées seront publiées sur le site internet de l'EPT et de la Ville dans le cadre de la mise à disposition du dossier de création et de l'étude d'impact qui l'accompagne, par voie électronique.