

ACTUALISATION DE L'ETUDE D'IMPACT DE LA ZAC ENTREE DE VILLE – PAUL HOCHART A L'HAY-LES-ROSES

Portée par le projet de permis de construire N°09403822W1031 présenté par la SSCV « PAUL HOCHART LOT 5 » et relative à la construction de logements collectifs et commerces sur le lot 5 de la ZAC, sis 158 avenue de Stalingrad

Synthèse de la mise à disposition du public

1) Rappel du projet soumis à participation du public

La participation du public par voie électronique portait sur le projet de la demande de permis de construire référencée n° 09403822W1031 portant sur l'îlot 5 de la ZAC Entrée de Ville- Paul Hochart, sis 158 avenue de Stalingrad.

Cette demande déposée le 28 juin 2022 par la SCCV « PAUL HOCHART LOT 5 » prévoit la construction d'un ensemble de logements collectifs en R+16 et R+9 sur deux niveaux de sous-sol avec commerces en rez-de-chaussée.

Ce projet s'inscrit dans la ZAC Entrée de Ville- Paul Hochart, laquelle a fait l'objet d'une étude d'impact initiale réalisée dans le cadre du dossier de création de la ZAC. Cette étude, accompagnée du dossier de création de ZAC, a fait l'objet d'une mise à disposition auprès du public du 6 mai au 4 juin 2019. Le bilan de cette participation ainsi que le dossier de création de ZAC, ont été approuvés par délibérations de l'Etablissement public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, le 29 juin 2019.

Elle a ensuite fait l'objet d'une première actualisation dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC. L'étude d'impact actualisée, accompagnée du dossier de réalisation, a fait l'objet d'une nouvelle mise à disposition auprès du public du 10 septembre au 11 octobre 2020. Le bilan de cette participation, ainsi que le dossier de création de ZAC ont été approuvés par délibérations de l'Etablissement public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, le 17 novembre 2020.

Dans le cadre de la réalisation du lot 5 de la ZAC et du dépôt du permis de construire, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France, a été saisie par Eiffage Immobilier IDF pour rendre un avis sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet d'aménagement de la ZAC Entrée de Ville -Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses. Dans son avis délibéré du 7 juillet 2022, la MRAe a confirmé la nécessité de cette actualisation.

Conformément aux articles R 423-37-3 et R 423-44 du code de l'Urbanisme, qui précisent la suspension des délais d'instruction lorsqu'il apparaît que le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, l'instruction du Permis de construire du lot 5 a été suspendue jusqu'à la réalisation de la synthèse des observations du public apportées dans le cadre de la mise à disposition auprès du public.

A l'issue de cette participation, il sera rédigé une synthèse des observations et des propositions déposées par le public, laquelle sera transmise à la SCCV PAUL HOCHART LOT 5.

Dès la prise de décision sur la demande de permis de construire référencée n° 09403822W1031, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document

séparé, les motifs de la décision, seront rendus publics par voie électronique sur le site internet de la ville et maintenus sur ce site pendant une durée minimale de 3 mois.

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

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

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

Les modalités d'organisation de la présente participation du public ont été déterminées par Le Maire de L'Haÿ-les-Roses par arrêté du 19 juillet 2023, en tant qu'autorité compétente en matière de délivrance des permis de construire.

Celle-ci s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du lundi 28 août au mercredi 27 septembre 2023 inclus sur le site internet de la ville dans la rubrique actualité du cadre de vie à l'adresse suivante : <https://www.lhaylesroses.fr/cadre-de-vie/actualites-cadredevie>.

Le dossier soumis à la participation du public contenait :

- Le dossier de demande de permis de construire référencé n° N°09403822W1031, y compris l'étude d'impact actualisée et son résumé non technique
- La décision du 7 juillet 2022 de l'autorité environnementale de soumettre le projet à évaluation environnementale
- l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact actualisée du projet ainsi que la réponse apportée à cet avis par le maître d'ouvrage du projet de permis de construire
- à titre informatif, l'étude d'impact initiale accompagnée du bilan de la mise à disposition du public réalisée du 6 mai au 4 juin 2019 au titre de l'article L123-2 et L123-19 du code de l'environnement ainsi que le bilan de la concertation préalable à la création de l'opération d'aménagement « Paul Hochart », organisée au titre de l'article L.103-2 et suivant du code de l'Urbanisme,
- à titre informatif, l'étude d'impact actualisée dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC accompagnée du bilan de la mise à disposition du public réalisée du 10 septembre au 11 octobre 2020 au titre de l'article L123-2 et L123-19 du code de l'environnement
- L'arrêté en date du 19 juillet 2023 fixant les modalités d'organisation de la présente participation,
- L'avis de participation du public établi pour informer le public de l'organisation de la participation,
- Ainsi qu'une note visant à éclairer le public sur le contexte et le cadre de la participation du public.

Pendant toute la durée de la participation, le public a pu prendre connaissance du dossier soit par voie électronique sur le site internet de la ville (<https://www.lhaylesroses.fr/cadre-de-vie/actualites-cadredevie>), 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 pouvaient également être sollicitées par le public par voie postale ou téléphonique jusqu'au dernier jour de la participation du public, au service Urbanisme de la mairie de L'Hay-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 7 août 2023 dans les deux journaux suivants : Le Parisien édition Val de Marne et Les Echos,
- A été publié sur le site internet de la ville (<https://www.lhaylesroses.fr/cadre-de-vie/actualites-cadredevie>.) du 7 août 2023 jusqu'au 27 septembre 2023,
- A fait l'objet d'un affichage en mairie du 7 août 2023 jusqu'au 27 septembre 2023,
- A fait l'objet d'un affichage sur le terrain du projet du 8 août 2023 jusqu'au 27 septembre 2023.

3) Synthèse de la participation du public

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

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

➔ Observation à l'échelle du projet

- Une densité excessive

Le lot 5, objet du présent permis, s'inscrit dans le projet de ZAC Entrée de Ville-Paul Hochart. A ce titre, il se doit de répondre aux objectifs de programmation fixée dans le cadre du dossier de réalisation et du programme des constructions du traité de concession de la ZAC. Cette programmation fait état de la construction d'environ 55 500 m² de logements et d'environ 1800m² de commerces et activités. Ces grands objectifs de programmation sont ensuite déclinés par fiche de lots.

En l'état, le projet répond à ces prescriptions.

Par ailleurs, le projet se doit également de respecter les règles du PLU et notamment, les règles de retraits, d'emprise au sol, de hauteurs et d'espaces verts de pleine terre, qui viennent directement impacter la densité des projets.

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

- Une mauvaise répartition des logements et locaux d'activités entraînant de mauvaises conditions de vie pour les habitants des logements en front de la RD7

Afin de limiter l'expositions des habitants notamment aux nuisances sonores, aucun logement n'a été réalisé en rez-de-chaussée de la RD7. Par ailleurs, le pétitionnaire déclare engager une isolation des façades permettant de réduire de 42dB, les impacts sonores de la voirie dont les niveaux sont compris de 65 à 70 dB le jour et de 60 à 65dB la nuit. Les recommandations

maximales de l'OMS qui sont de 54 dB le jour et de 45 dB la nuit, seront respectées avec une utilisation standard d'un logement c'est-à-dire une ouverture des fenêtres de l'ordre de 1 heure en période diurne (7-22h) et un quart d'heure en période nocturne (22h-7h).

Concernant l'implantation de locaux d'activités sur cette opération, cette option a été étudiée. Toutefois, les réflexions menées à l'échelle de la ZAC sur l'intégralité de la programmation n'ont pas conclu à la pertinence d'y prévoir des bureaux. En effet, l'ancien programme de la ZAC, prévoyait la réalisation d'espaces d'activités le long de la RD7, qui faute d'un contexte économique favorable pour l'immobilier d'entreprise sur ce secteur, a nécessité l'abandon de ce projet et a entraîné la modification du programme de ZAC avec la réalisation de logements.

- Une réponse insuffisante sur le plan paysager, en termes d'espace planté et en création d'îlots de chaleur de ce projet qui se veut pourtant être un projet « Ecoquartier ».

Le projet prévoit la réalisation de 1 535m² d'espace vert. Différentes strates végétales favorables à la biodiversité seront réalisées afin de développer la biodiversité. 21,5% de la parcelle sera constitué d'espace de pleine terre et permettra de prévoir à l'ilot la gestion des pluies jusqu' à 10 mm .

Plus précisément, l'enjeu que représente les îlots de chaleur urbain a été pris en compte dans l'étude d'impact environnemental et complété dans le mémoire en réponse page 22. En cohérence avec la démarche écoquartier, le pétitionnaire déclare ainsi qu'un travail a été opéré sur la perméabilité des sols, la végétalisation de la parcelle, et la mise en œuvre de matériaux de surfaces claires. Les espaces de pleines terres en cœur de lot permettent ainsi de respecter les indicateurs que sont l'albédo surfacique et le coefficient de régulation thermique conseillé sur un écoquartier.

Le projet respectera un coefficient de biotope surfacique de 0,47 ce qui bénéficiera autant à la biodiversité qu'à l'ilot de fraîcheur urbain. Ainsi, notamment, les toitures terrasses seront végétalisées, ce qui concourra également à la conception bioclimatique du bâtiment et à la limitation de l'ilot de chaleur urbain et 21,5% de la surface du lot est traité en pleine terre (soit 727m²). Ainsi le projet est conforme aux prescriptions du projet de ZAC s'agissant d'être à 20 % minimum de pleine terre et de développer un coefficient de biotope surfacique de plus de 0,40.

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

- Un renforcement du caractère de « Ville dortoir » de L'Haÿ-les-Roses et plus globalement une sur densification excessive et un sous équipement chronique de la Ville

La densité d'habitation prévue par le projet Paul Hochart répond à une logique de limitation de la consommation d'espaces en milieu urbain en cohérence avec le Schéma Directeur Régional de l'Ile de France (SDRIF). De plus, ce projet permet de répondre à une exigence d'urbanisation des secteurs proches d'infrastructures de transports lourdes, en l'occurrence pour le quartier Paul Hochart : la station de tram 7 et la future ligne de métro 14.

Sur le quartier, la présence d'équipements publics (groupe scolaire, gymnase, salle polyvalente notamment) et d'activités commerciales (restaurants, brasserie, commerces de proximités) permettront de répondre aux besoins des habitants mais également de développer une réelle attractivité du quartier pour les usagers et habitants avoisinants. Cette attractivité sera notamment renforcée grâce à la présence d'un parking public souterrain qui permettra aux clients des commerces et usagers des services publics de stationner aisément.

Concernant les équipements publics, le groupe scolaire et son gymnase a été livré et mis en service le 1er septembre 2023, avant même la livraison des premiers logements afin de pouvoir accueillir les nouveaux habitants et venir marquer ainsi la rénovation urbaine du quartier.

Le groupe scolaire comprend 25 classes et pourra aisément absorber les besoins des habitants du quartier. D'autant plus, que le groupe scolaire Lallier sera lui aussi reconstruit, soit une construction totale de 50 nouvelles classes contre 30 existantes. Ainsi, la programmation des équipements publics anticipe largement la couverture et l'évolution des besoins en matière d'accueil des scolaires. Le nouvel équipement sportif permet lui aussi de créer une offre supplémentaire sur ce quartier pour la population, les scolaires et les associations. Le gymnase comprend une salle omnisport et en étage un espace dédié à la pratique des arts martiaux (dojo).

Enfin, une salle polyvalente est en cours de construction. Elle permettra de répondre aux besoins de réunions des habitants, mais aussi aux besoins associatifs du quartier.

4) Conclusion

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

Cet avis s'interroge sur la densité du projet, la possibilité de transformer des logements en espaces d'activités afin de limiter les nuisances sonores pour les logements situés en RD7et la prise en compte des ilots d'effet de chaleur. Par ailleurs, des observations plus globales portées sur les projets d'aménagements à l'échelle de la Ville ont complété cet avis.

L'étude d'impact et le mémoire en réponse permettent de répondre à ces différents enjeux. D'une part, par les différents scénarii qui exposent les réflexions engagées dans la construction de la programmation urbaine à l'échelle du projet mais aussi de la ZAC, et d'autres part, par les mesures d'Evitement, de Réduction ou de Compensation sur lesquelles s'est engagé le pétitionnaire. Ces dernières sont annexées au présent document.

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