



Mission régionale d'autorité environnementale

Ile de France

**Décision délibérée portant obligation de réaliser une évaluation
environnementale
de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de L'Hay-les-
Roses (94)
après examen au cas par cas**

n°MRAe IDF-2021-6253

Après en avoir délibéré, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à L.153-48 relatifs aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'État n° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020 et du 11 mars 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable d'une part et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de L'Haÿ-les-Roses en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de L'Haÿ-les-Roses, reçue complète le 9 mars 2021 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Sur le rapport de Philippe Schmit coordonnateur ;

Considérant que la procédure de modification a pour objet de modifier le zonage, notamment dans le secteur de la future gare du Grand Paris express « L'Haÿ - 3 communes » avec :

- l'élargissement de la zone UB (correspondant au secteur des grands axes, favorisant l'émergence d'un front bâti et la mixité des fonctions), par reclassement de 8 582 m² de zone UD (secteur pavillonnaire à faible densité) aux abords de la rue de Bicêtre, « pour que des opérations d'urbanisation puissent se développer de

manière cohérente et qualitative », plutôt qu'une urbanisation « au coup par coup » ;

- au sein de la zone UB :
 - la création d'un sous-secteur UBc sur 60 000 m² environ (selon la MRAe), aux abords du secteur Lallier, autorisant la réalisation d'un niveau d'attique (pour un maximum de R+3+A) ;
 - la création d'un sous-secteur UBd sur 15 000 m² environ (selon la MRAe), sur l'îlot délimité par les rues Paul Hochart, Lallier et Bicêtre, autorisant la réalisation de deux niveaux supplémentaires (pour un maximum de R+5) sur les immeubles accueillant au moins 20 % de surface de plancher de bureaux ou d'activités ;
- la création d'emplacements réservés, en vue d'élargir la rue des Marguerites (pour y favoriser le passage en double-sens des transports en commun), et de créer une voie de desserte d'un îlot pavillonnaire localisé face à la gare (et délimité par les rues de Bicêtre, Lallier et Paul Hochart), ainsi qu'une voie piétonne reliant la rue de Lallier à la rue Michel Tognini ;
- le prolongement d'une zone non aedificandi de 10 m de part et d'autre de la Bièvre (du rond-point du Petit Robinson jusqu'à la limite Nord de la commune), dans la perspective future de la réouverture de ce cours d'eau ;

Considérant que les zones UP, UG et Uam du PLU recouvrent des secteurs faisant l'objet de projets d'aménagement soumis à évaluation environnementale et d'initiative publique (la ZAC « entrée de ville Paul Hochart », la ZAC « Lallier-Gare Trois communes », et la concession d'aménagement « Locarno ») ;

Considérant, selon le dossier et/ou les études d'impacts de ces projets, que ceux-ci sont susceptibles de présenter des hauteurs bâties :

- variant entre R+4 (environ 13 m selon la MRAe) et R+9 (environ 30 m), avec deux tours culminant à R+14/R+15 (environ 50 m) dans le cas de la ZAC « entrée de ville Paul Hochart » ;
- de l'ordre de R+7 (environ 25 m), dans le cas de la ZAC « Lallier-Gare Trois communes », cette hauteur étant amenée à évoluer (une à deux émergences de R+10 à R+14 sont à l'étude) ;
- variant entre R+3 (environ 10 m) et R+7 dans le cas du projet « Locarno » ;

Considérant que la procédure de modification prévoit de modifier le règlement écrit des zones UP, UG et Uam, avec notamment :

- la suppression des règles de plafonds de hauteurs maximum (article U10), initialement compris entre 18 et 25 m ;
- des modifications des règles d'implantation des bâtiments (articles 6, 7 et 8), selon les cas, plus permissives ou restrictives ;
- des modifications des règles de stationnement (article 12), selon les cas, plus permissives ou restrictives ;

Considérant que les secteurs UBc et UBd, la marge de recul longeant la Bièvre, et l'emplacement réservé délimité par les rues de Bicêtre, Lallier et Paul Hochart, interceptent des périmètres de protection de monuments historiques ;

Considérant que certaines de ces évolutions sont de nature à impacter de manière significative le paysage et les conditions de vie des habitants, car :

- la suppression des seuils maximums de hauteurs bâties dans les zones UG, UP, et UAm pourrait conduire à long terme à la construction sur ces secteurs d'immeubles de grande hauteur, sources d'émergences dans le paysage, et que cette suppression n'est pas justifiée par les hauteurs prévues dans les projets d'aménagement en cours ;
- l'élévation des hauteurs bâties maximum sur le secteur UBd, de R+3 à R+5, est susceptible de créer un rapport d'échelle ainsi que des ruptures d'épannelage dénaturant le paysage perçu depuis le parvis de la gare ;

Considérant que ces enjeux ne sont pas suffisamment étudiés dans le dossier présenté, ce qui appelle un approfondissement des mesures d'évitement et de réduction, et une traduction adéquate de ces mesures dans le règlement du PLU ;

Considérant que ces évolutions, notamment celles relatives aux émergences dans le paysage dans les zones UG, UP, et UAm, pourraient par ailleurs s'accompagner à long terme, d'une augmentation significative des déplacements, des consommations énergétiques, et des pollutions associées ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°1 du PLU de L'Haÿ-les-Roses est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de L'Haÿ-les-Roses **est soumise à évaluation environnementale.**

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU sur la préservation du paysage, sur les déplacements et sur le cadre de vie.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de L'Haÿ-les-Roses peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU de L'Haÿ-les-Roses est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 06/05/2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Philippe Schmit', is written over a faint, larger version of the same signature.

Philippe Schmit

Voies et délais de recours

La décision soumettant à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions combinées de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration et de l'article R. 421-1 du code de justice administrative ;
- d'un recours contentieux direct dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

Où adresser votre recours gracieux ?

Monsieur le président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France, DRIEAT/ SCDD/ DEE, 12 cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 Vincennes cedex

Où adresser votre recours contentieux ?

Monsieur le président du tribunal administratif de Paris, 7 rue de Jouy, 75004 Paris