



Mission régionale d'autorité environnementale

Ile de France

**Décision de dispense d'évaluation environnementale
de la modification du plan local d'urbanisme de L'Hay-les-Roses
(94)
après examen au cas par cas**

n°MRAe IDF-2021-6486

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 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, du 11 mars 2021, et du 15 juin 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 décision n°MRAe IDF-2021-6253 en date du 6 mai 2021 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de L'Haÿ-les-Roses ;

Vu la nouvelle demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de L'Haÿ-les-Roses, reçue complète le 12 juillet 2021 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Sur le rapport de Philippe Schmit, coordonnateur et après consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale ;

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, 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, 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'autres 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 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 3 communes », et la concession d'aménagement « Locarno ») et que le projet d'aménagement de la ZAC Paul Hochart a déjà fait l'objet d'un avis en date du 30 juillet 2020 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

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

- variant entre R+4 (environ 13 m) 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 » (zone UP) ;
- de l'ordre de R+7 (environ 25 m), dans le cas de la ZAC « Lallier-Gare 3 communes » (zone UG), cette hauteur étant amenée à évoluer (une à deux émergences de R+10 à R+14 sont à l'étude) ;
- variant entre R+3 et R+7 dans le cas du projet « Locarno » (zone UAm) ;

Considérant que le projet de modification du PLU de l'Haÿ-les-Roses présente des ajustements par rapport au projet ayant donné lieu à la décision n°MRAe IDF-2021-6253 en date du 6 mai 2021 obligeant à la réalisation d'une évaluation environnementale, en prévoyant notamment dans le règlement écrit des zones UP, UG et Uam:

- une limitation de l'augmentation des hauteurs à deux niveaux supplémentaires par rapport au PLU actuel, soit R+9 limité à 33 m en zone UG et UP, et R+8 limité à 30 m en zone UAm (article U10) ;
- la création d'un épannelage des hauteurs de R+3 à R+9 pour les zones UG et UP, et de R+1 à R+8 pour la zone Uam (article 10) ;

Considérant que ces évolutions, ainsi encadrées en particulier pour ce qui concerne les hauteurs de bâti autorisées, ne sont pas susceptibles d'avoir un impact notable sur le paysage et les conditions de vie des habitants ;

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 du PLU de L'Haÿ-les-Roses n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er :

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

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 23/08/2021

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



Philippe Schmit

Voies et délais de recours :

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire :

- elle 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 de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ; elle ne peut pas faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.
- **Où adresser votre recours gracieux ?**

Monsieur le président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à l'adresse électronique suivante : ae-urba.scdd.driat-if@developpement-durable.gouv.fr et/ou à l'adresse postale suivante :

DRIEAT d'Île-de-France
Service connaissance et développement durable
Département évaluation environnementale
12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

Où adresser votre recours contentieux ?

Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).