



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré en date du 8 mars 2019
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet immobilier de la Résidence de la Roseraie situé à
L'Haÿ-les-Roses (Val-de-Marne)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact relative au projet de construction des « Résidences de la Roseraie » à L'Haÿ-les-Roses. Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision n°DRIEE-SDDTE-2018-070 du 17 avril 2018. L'avis sur ce projet est rendu dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Le projet présenté concerne la construction d'un ensemble immobilier mixte de logements et d'activités à L'Haÿ-les-Roses. Ce projet s'insère dans un projet de réaménagement du centre-ville « Cœur de Ville », à proximité immédiate du parc de la Roseraie. Le projet prévoit la création d'un total de 12000m² de surface de plancher, dont 136 logements. Les bâtiments du programme immobilier sont localisés sur deux îlots différents dénommés îlot 1 dit « Roseraie » et îlot 2 dit « Tournelles ». En application de l'article L122-1 du code de l'environnement, l'ensemble immobilier et l'aménagement des espaces publics constituent un seul projet. La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) recommande de compléter l'étude d'impact en conséquence.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent l'intégration paysagère du projet, la préservation des fonctionnalités écologiques, la gestion des déplacements ainsi que l'ambiance sonore et la qualité de l'air.

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- approfondir l'analyse des conditions d'insertion paysagère du projet en expliquant les différentes variantes envisagées pour permettre d'implanter un écran végétal efficace entre le parc de la Roseraie et les bâtiments de l'îlot « 1 » ;
- analyser les impacts de la suppression des groupements d'arbres en termes de variation climatique au niveau de la Roseraie ;
- réaliser une étude acoustique au moyen de mesures *in situ* de façon à évaluer plus précisément les impacts sonores en phase de chantier et d'exploitation ;
- étayer la présentation de l'étude de trafic en exposant notamment les réserves de capacité des voiries fréquentées par le futur trafic ;
- exposer plus précisément l'organisation et le déroulement du chantier de façon à dégager des mesures d'évitement et de réduction des impacts liés à l'envol de poussière et aux nuisances sonores.

Dans la mesure où la définition du projet est directement liée à l'opération d'aménagement d'ensemble « Coeur de Ville », la MRAe recommande d'intégrer dans l'étude d'impact une analyse des impacts environnementaux de l'ensemble de ces aménagements.

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

Avis disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Avis détaillé

1 L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

Le projet de construction d'un programme immobilier localisé rue Watel et rue des Tournelles à L'Haÿ-les-Roses, qui entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement¹, a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2018-070 du 17 avril 2018.

Cette décision a été principalement motivée par la susceptibilité d'incidences du projet concernant :

- la qualité paysagère et écologique du Parc de la Roseraie ;
- le trafic routier ;
- l'ambiance sonore ;
- la qualité de l'air.

1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu dans le cadre de la procédure de permis de construire. Il porte sur l'étude d'impact en date du 20 décembre 2018² et sur l'opération de construction d'un programme immobilier localisé rue de Watel et rue des Tournelles à L'Haÿ-les-Roses.

Lors de la procédure d'élaboration de l'avis, les services de la mairie de L'Haÿ-les-Roses ont adressé aux services de la DRIEE-IF³ un nouveau dossier de permis de construire au motif de modifications

¹ En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les projets énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à évaluation environnementale soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, le projet relève de la catégorie des projets soumis à examen au cas par cas, au titre de la rubrique suivante :

– 39° : Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté. ;

Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui, soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m².

² Sauf mention contraire, les numéros de page figurant dans le corps du présent avis renvoient à l'étude d'impact.

³ Transmission par mél du 15 février 2019.

des façades et du volet paysager du projet. Dans la mesure où cette transmission n'a été accompagnée d'aucun élément explicatif permettant d'apprécier la teneur de ces modifications par rapport au dossier initialement communiqué, la MRAe souligne que son avis est rendu sur le seul dossier de permis de construire initial, sans considération des modifications ayant pu être apportées.

À la suite de la consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

2 Contexte et description du projet

Le projet, présenté par SCCV (Société civile de construction vente) EMMERIGE L'Haÿ-les-Roses, concerne la construction d'un ensemble immobilier à L'Haÿ-les-Roses. La commune compte environ 30 700 habitants (en 2014). Elle est située à 10 kilomètres au sud de Paris, dans le département du Val-de-Marne.

Le projet vise à construire un ensemble immobilier et de logements qui sera implanté sur deux îlots au 1 rue Watel (îlot 1 « Roseraie ») et 10 bis rue des Tournelles (îlot 2 « Tournelles »).

Le site d'implantation (cf. illustrations 2 et 3) se situe dans le centre-ville de L'Haÿ-les-Roses à proximité de l'Église Saint-Léonard et du parc départemental de la Roseraie. Il est actuellement occupé pour ce qui concerne l'îlot 1 dit « Roseraie » par un parking aérien planté d'arbres ainsi que d'une maison en meulière (Résidence Hoff), d'un jardin et de hangars. S'agissant de l'îlot 2 dit « Tournelles », celui-ci est actuellement occupé par un bâtiment de La Poste.

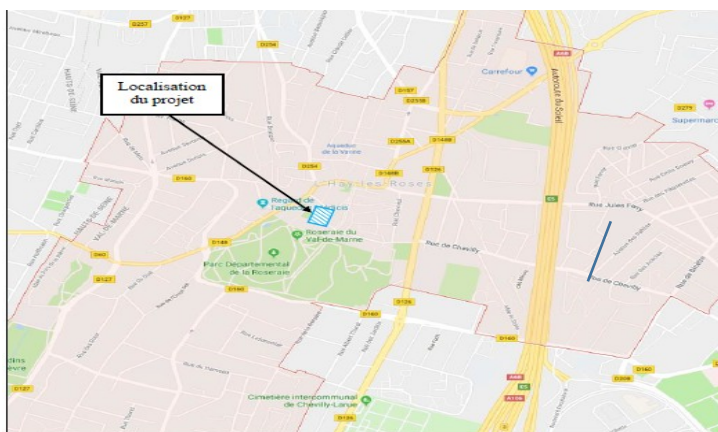


Illustration 1 : Localisation du projet au sein de la ville de L'Haÿ-les-Roses - Source : Annexe 2 de l'Etude d'impact - Etude acoustique p 7

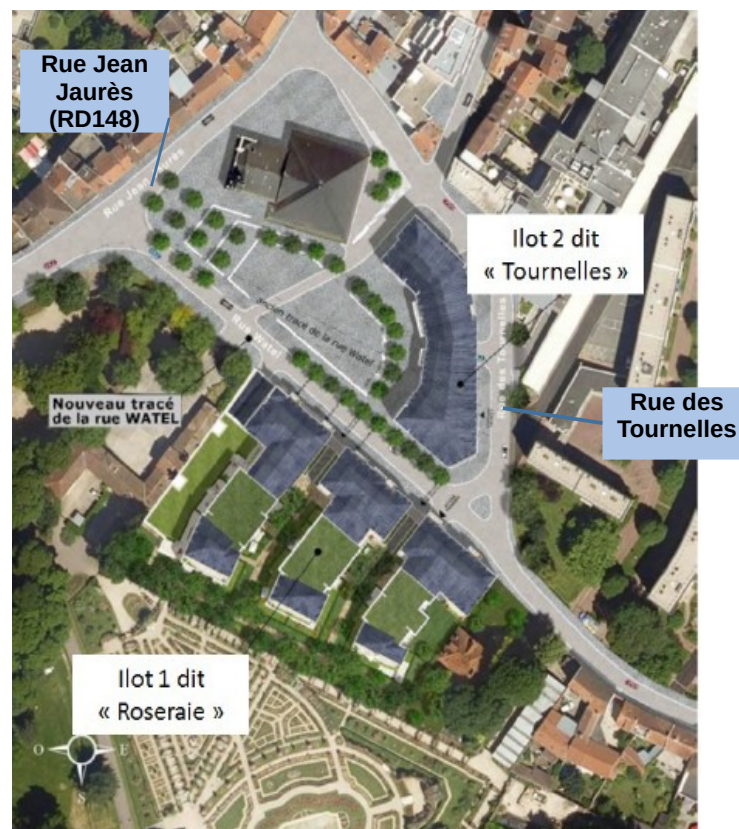


Illustration 3 : Plan masse du projet immobilier - Source : Etude d'impact p 88 + annotations DRIEE-IF

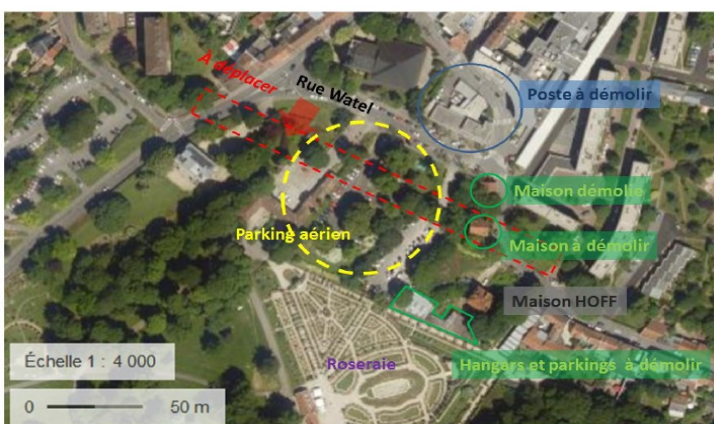


Illustration 2 : Situation existante + démolitions prévues et déplacement de la rue Watel – Source : Etude d'impact p 93

Avis de la MRAe Ile-de-France en date du 8 mars 2019 sur le projet de construction d'un ensemble immobilier situé à L'Haÿ-les-Roses (Val-de-Marne)

Le site d'implantation (cf. illustrations 2 et 3) est bordé par :

- la rue des Tournelles au nord et à l'est ;
- la rue Jean Jaurès (RD148) à l'ouest ;
- le Parc de la Roseraie au sud.

La Roseraie du Val-de-Marne (1,5 hectare), dont la ville de L'Haÿ-les-Roses tire son nom, constitue la plus ancienne roseraie au monde. Créée par Jules Gravereaux en 1894, elle compte aujourd'hui plus de 11 000 rosiers et près de 2 900 espèces et variétés de roses. Elle réunit l'une des plus importantes collections de roses anciennes du monde. Elle est gérée depuis 1968 par le département du Val-de-Marne et s'inscrit au coeur d'un parc paysager de 14 hectares.

En termes de programmation, le projet prévoit de développer une surface de plancher (SdP) totale de 12 050 m² :

- L'îlot 1 « Roseraie » comportera six bâtiments de niveau R+3 avec 94 logements (6 270 m² SdP), une moyenne surface alimentaire en rez-de-chaussée (1 281 m² SdP), une poste en remplacement de celle existante (407 m² SdP), une salle polyvalente (365 m² SdP) ainsi que deux niveaux de sous-sol (142 places de stationnement).
- L'îlot 2 « Tournelles » comportera, selon le plan masse exposé, un bâtiment d'un seul tenant de niveau R+1 avec 42 logements (2 288 m² SdP), trois commerces en rez-de-chaussée (840 m² SdP) ainsi qu'un niveau de sous-sol (36 places de stationnement).

Le dossier indique que les travaux de l'îlot 1 débuteront en janvier 2020 pour une durée estimée de 28 mois et une fin prévue au 2^{ème} trimestre 2022. Le chantier de l'îlot 2 commencera, quant à lui, au 2^{ème} trimestre 2022 et devrait durer 24 mois pour un achèvement estimé au 2^{ème} trimestre 2024.

L'étude d'impact explique que le projet de la Résidence des Roseraies s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement dit « Coeur de Ville » qui vise à réaménager les espaces publics autour de la rue Watel. Portant sur une surface de 1,1 hectare, l'opération prévoit notamment l'implantation d'une place au niveau du parvis de l'Église Saint-Léonard. Les aménagements seront conduits par CITALLIOS, à qui le conseil municipal a confié une concession d'aménagement des espaces publics par délibération du 28 septembre 2017. Il est indiqué, sans mention de date, que la réalisation de ces espaces publics suivra un phasage concordant avec celui du présent projet immobilier.



Illustration 4 : Localisation du projet immobilier "Résidence des Roseraies" au sein de l'opération d'aménagement "Coeur de Ville" - Source : Etude d'impact p 87

Avis de la MRAe Ile-de-France en date du 8 mars 2019 sur le projet de construction d'un ensemble immobilier situé à L'Haÿ-les-Roses (Val-de-Marne)

La MRAe constate que l'élaboration du présent projet immobilier « Résidences des Roseraies » est directement et étroitement liée aux choix d'aménagement du projet d'ensemble « Coeur de Ville ». En témoigne par exemple, le déplacement de la rue Watel, qui permettra de libérer les futures emprises de la place de l'Église et qui influence directement la zone de non constructibilité entre le Parc de la Roseraie et les bâtiments de l'îlot 1 dit « Roseraie ».

A ce titre, la MRAe considère que le présent projet immobilier participe d'un seul et même projet global d'aménagement au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement⁴, et invite à compléter l'étude d'impact en conséquence, aux fins d'étudier les effets de l'ensemble des composantes de l'opération « Coeur de Ville ».

La MRAe recommande :

- **de présenter en détail l'ensemble des aménagements de l'opération « Coeur de Ville » ainsi que leur calendrier opérationnel ;**
- **de présenter chacun des immeubles concernés par une démolition.**

3 L'analyse de l'état initial du territoire et ses enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- l'intégration paysagère du projet ;
- la préservation des fonctionnalités écologiques ;
- la gestion des déplacements ;
- l'ambiance sonore et la qualité de l'air.

L'étude d'impact aborde l'ensemble des facteurs environnementaux susceptibles d'être impactés par le projet. Les analyses nécessitent toutefois d'être approfondies s'agissant en particulier de celles ayant trait à la sensibilité paysagère et écologique du parc de la Roseraie. En l'état, l'étude d'impact ne permet pas de rendre compte de manière satisfaisante des fonctionnalités écologiques et paysagères du secteur d'implantation du projet en particulier au droit des emprises de l'îlot 1 dit « Roseraie ».

3.1 Paysage⁵

Le projet s'inscrit dans un contexte essentiellement urbain marqué par la proximité immédiate du centre historique de L'Haÿ-les-Roses ainsi que par celle, singulière, de la Roseraie du Val-de-Marne, classée comme monument historique. Le dossier explique que le projet, au niveau de l'îlot 1 dit « Roseraie », s'implante dans le périmètre délimité des abords de ce monument historique et qu'il devra ainsi faire l'objet de l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France. Le dossier indique que la Roseraie est également labellisée comme jardin remarquable depuis 2011. L'étude d'impact souligne en ce sens (cf. p 161) que le paysage constitue « un enjeu fort pour le site d'étude » et que « le parc de la Roseraie est à valoriser ».

⁴ Art. L-122-1. III dernier alinéa : « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. »

⁵ « Le jardin de roses initié par Jules Gravereaux à la fin du XIXe siècle compte aujourd'hui plus de 11 000 rosiers et près de 2 900 espèces et variétés de roses. Doyenne des roseraies, elle réunit l'une des plus importantes collections de roses anciennes au monde. Jardin d'agrément, de plaisir et de beauté, la Roseraie du Val-de-Marne est devenue un jardin public mondialement connu. On y découvre une collection de plus de 2 900 variétés de roses, mises en valeur dans un jardin à la française de 1,5 hectare. Ce jardin, homologué "Conservatoire des Collections Végétales Spécialisées" et inscrit à l'inventaire des monuments historiques, a également été labellisé, depuis 2011, "Jardin remarquable". Ces milliers de roses y sont réunis en 13 collections uniques en fonction de leurs origines, de leur histoire et de leurs variétés. Source : <https://roseraie.valdemarne.fr/conservatoire-roses>

L'analyse paysagère du secteur d'étude est superficiellement menée se limitant à présenter une vingtaine de photographies (cf. p 184) des abords du site sans effectuer de véritable analyse des sensibilités paysagères et architecturales du secteur qui permettrait d'appréhender plus distinctement les enjeux d'intégration du projet. S'agissant des enjeux, la MRAe constate que l'étude d'impact ne rend pas clairement compte de la fonction paysagère (rideau protecteur) que représente le tissu arboré et végétal présent au niveau de l'îlot 1. Les deux vues du site, outre qu'elles ne sont pas cartographiées, ne permettent pas de rendre compte du niveau d'importance de cet espace de transition notamment en termes de rapport volumétrique et de hauteur. L'étude d'impact nécessiterait d'être complétée sur ce point afin de rendre compte de la perception de cette zone depuis différents endroits de la Roseraie ainsi du parc départemental.

La MRAe recommande :

- **de développer la présentation de la structure paysagère de la Roseraie et de son jardin paysager, en expliquant les objectifs d'impression recherchés lors de la création du parc (intimité, quiétude, intemporalité, ...)** ;
- **d'analyser plus en détail l'état actuel des perceptions proches et lointaines du site d'implantation depuis la Roseraie et le parc départemental, en multipliant les prises de vue et en expliquant précisément les conditions de leur réalisation (localisation précise, distance, informations topographiques,....)** ;
- **d'approfondir l'analyse de l'aspect architectural et historique des bâtiments environnants le site d'implantation, avec une attention particulière à l'Église Saint-Léonard qui accueillera sur son parvis la future place publique.**

3.2 Fonctionnalités écologiques

La présentation du milieu naturel composant le site et le secteur d'étude est superficiellement menée. L'étude d'impact se limite, sur la base d'une cartographie de l'occupation des sols de l'IAU (Institut d'aménagement et d'urbanisme) Ile-de-France, à indiquer qu'il n'y a pas d'enjeu quant à l'occupation actuelle du site. Par la suite, elle indique pourtant que le site est en interaction écologique avec la Roseraie et qu'il pourrait fonctionner comme un espace vert tampon et une trame verte entre le milieu urbain et le parc.

Compte tenu de cette appréciation, des informations sur la sensibilité écologique de la Roseraie et sur le rôle écologique (fraîcheur apportée, ombrage, impact des variétés sur la Roseraie etc), pouvant être joué par les arbres et végétaux composant l'îlot 1 apparaissent nécessaires pour correctement appréhender les enjeux du projet.

Une étude phytosanitaire a été réalisée (cf. annexe 1) en février 2018 en vue d'établir un état sanitaire et de sécurité des 31 arbres présents sur l'îlot 1. Les résultats de cette analyse nécessiteraient d'être plus clairement exposés afin de présenter leur qualité écologique et patrimoniale. La MRAe relève que cette étude ne prend pas en compte les arbres présents sur les emprises des aménagements de l'opération « Coeur de Ville », qui accueilleront notamment la future place ainsi que le nouveau tracé de la rue Watel. En termes de fonctionnalités écologiques, une appréciation globale sur l'ensemble du périmètre de cette opération d'aménagement apparaît pertinente et nécessaire.

La MRAe recommande :

- ***d'analyser et expliquer les facteurs écologiques de bonne préservation et développement de la Roseraie ;***
- ***d'analyser les fonctionnalités écologiques (fraîcheur apportée, ombrage, impact des variétés sur la Roseraie, etc) que peuvent présenter les arbres présents sur l'îlot 1 et d'élargir cette analyse en incluant l'ensemble des arbres concernés par le périmètre d'implantation des aménagements de l'opération « Coeur de Ville ».***

3.3 Déplacements

Le site d'implantation est principalement desservi par la RD148 (rue Jean Jaurès) ainsi que par la RD126 (boulevard Paul Vaillant Couturier). Il est par ailleurs localisé à proximité de l'autoroute A6b qui passe à 700 mètres à l'est.

Une étude de circulation (cf. annexe 3), avec comptage directionnel au droit du carrefour rue Watel/rue des Tournelles, a été réalisée en mars 2018. Les volumes de trafic en heure de pointe du soir sont exposés sans toutefois les rapporter aux réserves de capacité des voiries concernées. Par ailleurs, l'étude d'impact indique que la RD148 constitue une artère « assez vitale » de la commune sans aborder les difficultés de circulation (remontées de files et zones de congestion aux heures de pointe) qui ont été relevées par le bureau d'étude. Le dossier se limite à expliquer que la circulation est fluide autour de l'Église Saint-Léonard du fait du sens unique.

En termes de transport en commun, l'étude d'impact explique succinctement que le site est uniquement desservi par des bus faisant la liaison avec les stations du réseau structurant situées au minimum à 2 kilomètres (Station Villejuif-Aragon de la ligne 7 du métro et Gares Bourg-la-Reine et Croix-de-Berny du RER B). L'analyse n'est toutefois pas contextualisée par rapport au site d'étude. En ce sens, les itinéraires de ces lignes de bus ainsi que leur capacité (fréquence, amplitude et durée de trajet) ne sont pas présentées.

Le dossier ne présente pas d'analyse de l'état actuel des conditions de déplacements piétons et cyclables sur le secteur d'étude. Le dossier se limite à indiquer qu'il existe peu de pistes cyclables au niveau de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre.

La MRAe recommande :

- ***d'étayer l'analyse des conditions de circulation routière sur l'aire d'étude en indiquant les réserves de capacité de la rue Watel et de la rue des Tournelles ainsi qu'en présentant l'état du trafic sur la RD148 et la RD126 ;***
- ***de présenter précisément les capacités des lignes de bus qui desservent le site ;***
- ***d'exposer clairement l'état des liaisons douces et cyclables entre le site d'étude et les centres de polarité alentour.***

3.4 Ambiance sonore et qualité de l'air

L'analyse de l'ambiance sonore du secteur d'implantation est succinctement et partiellement menée, sans donnée quantitative. En s'appuyant uniquement sur les cartes de bruit des infrastructures terrestres et du trafic aérien (cf. p 205 et 206), l'étude d'impact indique que l'environnement sonore de l'aire d'étude est peu bruyant, principalement lié aux nuisances du trafic routier, en particulier celui de la rue Jean Jaurès classée en catégorie⁶ 3 et 4 au titre de la réglementation vis-à-vis du bruit. Les secteurs affectés par le bruit de cette route ne sont toutefois pas exposés.

Le dossier qualifie comme faible l'enjeu lié à l'environnement sonore. La MRAe considère que la proximité immédiate du Parc de la Roseraie ainsi que de la Clinique des Tournelles doit conduire à considérer la qualité de l'environnement sonore comme un enjeu significatif du projet. En conséquence, il est nécessaire d'approfondir l'analyse permettant de caractériser avec précision l'état actuel des niveaux sonores sur le secteur d'étude.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'ambiance sonore de l'aire d'étude :

- **en procédant à une campagne de mesures in situ de façon à caractériser précisément les niveaux sonores notamment au niveau du Parc de la Roseraie et des abords de la Clinique des Tournelles ;**
- **en indiquant, cartographie à l'appui, la position des futurs bâtiments par rapport aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.**

L'analyse de l'état initial de la qualité de l'air se base sur les données d'Airparif de 2017 ainsi que sur le bilan annuel des sources d'émissions polluantes (estimations faites en 2014 pour l'année 2012). Il en ressort que la ville de L'Haÿ-les-Roses présente des indices de pollutions de faible à très faible pendant près de 75 % du temps (cf. p 210 à 212). Les principales sources d'émissions de pollution sont le trafic routier, le secteur résidentiel et tertiaire ainsi que le secteur de l'industrie et de l'énergie. L'étude d'impact qualifie, sans plus d'élément d'explication, la qualité de l'air comme un enjeu moyen pour le périmètre d'étude.

En tout état de cause, la MRAe rappelle que selon le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Ile-de-France, la ville de L'Haÿ-les-Roses est située en zone sensible au titre de la qualité de l'air.

3.5 Etat des sols

L'étude d'impact apporte peu d'éléments concernant l'état initial des sols des deux lots du projet immobilier. Il est nécessaire de se référer à l'annexe 5 (Audit Environnemental du sous-sol) pour avoir des précisions sur l'usage historique des sols et les données quantitatives. Il importe de souligner que les analyses ne portent que sur les emprises de l'îlot 1 dit « Roseraie. »

La recherche historique n'a pas mis en évidence d'activités polluantes ou potentiellement polluantes sur les emprises du site. Les terrains ont principalement accueilli des bâtiments ou des jar-

⁶ Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en cinq catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Après consultation des communes, le préfet détermine les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures, les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs et les isolements acoustiques à respecter lors de la construction d'un bâtiment. De part et d'autres des infrastructures classées, sont déterminés des secteurs dont la distance à la voie de circulation varie entre 10 et 300 mètres, selon leur catégorie sonore. Une voie classée en catégorie 3 dispose d'une largeur affectée par le bruit de 100 mètres tandis qu'une voie classée en catégorie 4 dispose d'une largeur affectée de 30 mètres. <http://www.bruit.fr>

dins. De ce fait, le site n'est pas recensé au sein des bases BASIAS⁷ et BASOL⁸. Toutefois, la consultation de ces bases indique la présence de deux sites⁹ BASIAS à proximité (à environ 150 et 200 mètres).

Un diagnostic de l'état des sols a été mené en mars 2018 sur l'îlot 1 au moyen de dix sondages. Les résultats n'ont pas mis en évidence de pollution significative en métaux ou composés volatils. Des analyses semi-quantitatives de gaz de sols ont été réalisées et ont confirmé l'absence de substances volatiles.

L'étude des sols a mis en évidence la présence de remblais sur une profondeur de 1 à 2 mètres. Ces derniers ne sont pas compatibles avec un stockage en décharge de déchets inertes (ISDI) et devront être évacués vers une filière spécifique (ISDI+). Le dossier estime à 2 400 m³ le volume de remblais à évacuer à l'issue de la phase de terrassement.

La MRAe recommande d'analyser l'état des sols qui composent l'îlot 2 dit « Tournelles ».

4 Justification du projet retenu

L'étude d'impact explique que le projet immobilier a pour objectif de redynamiser le centre-ville de L'Haÿ-les-Roses en apportant un nouvel équipement culturel, une offre commerciale développée, des espaces publics de qualité ainsi qu'un stationnement réorganisé et une nouvelle offre résidentielle. Le dossier précise que le projet vise à mettre en avant la qualité urbaine et paysagère de la Roseraie et du centre historique. Il est mentionné que l'enjeu réside dans la création d'une place publique.

Dès 2009, un projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites¹⁰ concernant le secteur d'études ainsi que le secteur du marché Locarno a été défini avant d'être abandonné en 2016 suite à l'élection municipale de 2014. De nouvelles réflexions ont été engagées sur le secteur du Coeur de Ville. Les différents scénarios qui ont émergé sont brièvement exposés, mettant en avant les différentes possibilités de configuration de la place publique.

La MRAe souligne que le scénario retenu dans lequel s'inscrit le présent projet immobilier des Résidences de la Roseraie gagnerait à être accompagné d'éléments d'explications permettant de comparer les avantages et inconvénients environnementaux de chacun des scénarios étudiés.

La MRAe recommande de présenter des variantes d'aménagement dans la perspective d'accroître et de densifier l'écran végétal qui sera situé entre le projet et le parc de la Roseraie.

⁷ BASIAS : Inventaire national d'anciens sites industriels et activités de service : outil au service de la stratégie nationale en matière de gestion et de réhabilitation de sites pollués. Il se compose d'un inventaire répondant à trois objectifs principaux :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

⁸ BASOL : Base de données nationale sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

⁹ IDF9400606 : Tannerie localisée 12 avenue Larroumès. Activités d'apprêt et tannage des cuirs de 1904 à 1909.

IDF9401646 : Blanchisserie localisée 21 rue des Tournelles. Activité de blanchisserie, teinturerie et pressing durant l'année 1932.

¹⁰ Ce projet de ZAC multi-sites a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (i.e préfet de région) en date du 22 avril 2011

5 Les impacts du projet et les mesures proposées par le maître d'ouvrage

5.1 Paysage

L'étude d'impact indique que la réalisation du projet entraînera la suppression de la majorité¹¹ des arbres présents dans le périmètre de protection de la Roseraie et qu'en ce sens l'impact initial sur le paysage est considéré comme fort.

Afin de réduire cet impact sur le paysage, le dossier prévoit un ensemble de mesures paysagères qui sont décrites dans la partie relative à la présentation du projet (cf. p 98 à 107). La MRAe indique qu'il aurait été préférable, dans un souci de bonne compréhension, de présenter ces mesures dans la partie relative aux impacts afin d'apprécier plus facilement leur pertinence et leur efficacité par rapport aux objectifs d'évitement, de réduction et de compensation poursuivis.

L'un des principaux enjeux d'insertion du projet réside dans la reconstitution d'un écran végétal qui devra permettre de maintenir les perspectives depuis la Roseraie et le parc. Le projet indique qu'une bande de non constructibilité de 12 mètres de large sera respectée de façon à planter une ligne d'arbres à tige d'une hauteur à terme de 15 à 25 mètres. L'insuffisance de vue d'insertion¹², couplée à l'absence d'analyse sur les rapports de volumes et de hauteur entre le projet et la Roseraie, ne permet toutefois pas de rendre compte correctement de l'efficacité de cette mesure. La MRAe relève, en outre, qu'une partie des arbres proposés sont à feuilles caduques. A ce titre, les façades des immeubles risquent d'être particulièrement visibles une bonne partie de l'année.

La MRAe recommande :

- ***d'expliquer plus en détail l'efficacité de la lisière arborée qui sera créée en présentant notamment une étude visuelle (existant/futur) plus complète permettant d'offrir plusieurs vues depuis la Roseraie ainsi que depuis le parc départemental ;***
- ***d'indiquer les modalités de suivi de l'efficacité de l'écran végétal proposé (exigence d'entretien, gestionnaire prévu,...) ;***

5.2 Fonctionnalités écologiques

Le groupement d'arbres présent au droit des emprises de l'îlot 1 dit « Roseraie » permet un rafraîchissement de l'air et un apport d'humidité à proximité de la Roseraie. L'étude d'impact n'apporte pas d'éléments d'analyse sur cette fonctionnalité écologique et sur la façon dont la disparition de cet espace tampon serait susceptible de menacer l'équilibre existant de la Roseraie. La MRAe indique pourtant que la masse minérale (le futur volume construit) qui sera implantée emmagasine des calories en période de grosses chaleurs et les renverra vers la Roseraie. De plus, la présence et la hauteur de la nouvelle volumétrie modifiera certainement les circulations d'air frais actuels qui aujourd'hui passent sous les arbres pour balayer ensuite la Roseraie.

¹¹ Selon l'étude phytosanitaire (cf. Annexe 1 p 28), seuls 3 arbres seront conservés sur les 25 arbres actuellement existants.

¹² Seulement deux vues d'insertion sont présentées dans le dossier, sans être accompagnées d'information sur leur localisation et leur distance par rapport au projet.

Pourtant, ce groupement d'arbres pourrait contribuer à la limitation des effets de chaleur. D'un autre côté, les aménagements projetés (espaces verts et toitures végétalisées) sont susceptibles d'avoir une incidence positive sur ce phénomène. Or le dossier n'en fait pas état.

La MRAe recommande d'analyser les impacts de la suppression du groupement d'arbres sur l'équilibre écologique de la Roseraie, en particulier en termes de variation climatique.

5.3 Déplacements

L'étude de trafic (cf. annexe 3) indique que le projet induira une majoration de trafic en heure de pointe du soir comprise entre 96 et 148 véhicules, soit une augmentation comprise entre 25 % et 37 % sur le carrefour Watel/Tournelles. L'afflux supplémentaire quotidien de véhicules est estimé entre 427 et 537 véhicules sur l'ensemble du site. Le bureau d'étude conclut que le réaligement de la rue Watel permettra de fluidifier le trafic et que l'augmentation de trafic due au projet aura un impact modéré sur la réserve de capacité de la rue Watel et de la rue des Tournelles. Les futures réserves de capacité ne sont toutefois pas indiquées. Par ailleurs, l'étude d'impact n'apporte pas d'information quant aux impacts du trafic sur la rue Jean Jaurès (RD148) ainsi que sur le boulevard Paul Vaillant Couturier (RD126) qui desservent le site (cf. supra).

La MRAe recommande :

- **d'étayer la présentation des résultats de l'étude de trafic en présentant distinctement le volume de trafic actuel observé et celui estimé ;**
- **de présenter les futures réserves de capacités de la rue Watel et de la rue des Tournelles ;**
- **de présenter les impacts du trafic généré sur la RD148 (rue Jean Jaurès) et la RD 126 (boulevard Paul Vaillant Couturier).**

5.4 Ambiance sonore et qualité de l'air

L'étude d'impact indique qu'une étude acoustique a été effectuée aux fins d'analyser les impacts sur les futurs bâtiments et les mesures d'isolation acoustique associées. Elle considère que les effets seront faibles du fait de l'isolation acoustique prévue.

La MRAe rappelle que l'étude d'impact a surtout pour objectif d'évaluer les effets d'un projet sur l'environnement existant. A ce titre, le projet ne rend pas compte de la future ambiance sonore du secteur d'étude et notamment de ses effets sur le Parc de la Roseraie ainsi que sur le site de la Clinique des Tournelles qui doivent être considérés comme des zones de quiétude.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact d'éléments d'analyse sur la future ambiance sonore du secteur d'étude afin d'apprécier notamment les effets du projet sur l'environnement sonore du Parc de la Roseraie ainsi que sur celui du site de la Clinique des Tournelles.

L'étude d'impact indique que l'arrivée d'une nouvelle population va augmenter les émissions locales issues du chauffage et du trafic routier. Afin de réduire cet effet, le dossier explique, sans plus de détail, que les nouveaux habitants occuperont des logements neufs avec des performances énergétiques optimisées et auront la possibilité d'utiliser les transports en commun. Le dossier indique qu'une étude pour la connexion au réseau de chaleur de L'Hay-les-Roses est en cours de réalisation.

Le projet prévoit une végétalisation du projet au moyen notamment de bandes végétales implantées le long de la Roseraie ainsi qu'entre les bâtiments composant l'îlot 1. Le projet prévoit également de créer 582 m² de toitures végétalisées, sans toutefois détailler la façon dont elles seront réalisées.

La MRAe recommande :

- **de préciser les performances énergétiques des futurs bâtiments ;**
- **d'indiquer les estimations de fréquentation de transports en commun par les futures populations du site ;**
- **d'expliquer la fonctionnalité des toitures végétalisées et les conditions de leur efficacité dans le temps.**

5.5 Chantier

L'étude d'impact aborde les principaux facteurs environnementaux susceptibles d'être affectés pendant la phase de chantier dont la durée est estimée à quatre ans (cf. supra point 2). Les mesures d'évitement ou de réduction des impacts sont pour la plupart des mesures générales habituellement rencontrées sur les chantiers (contrôle du niveau sonore des véhicules, coordination des travaux, signalisation, etc.).

Compte tenu de la proximité de deux sites sensibles (la Roseraie et la Clinique des Tournelles¹³), il était attendu une analyse plus précise permettant de qualifier clairement les enjeux et d'identifier des mesures de réduction ou d'évitement des nuisances plus précises et circonstanciées, en particulier en termes de bruit et d'envol de poussières. L'étude d'impact indique que les opérations de terrassement et construction formeront un réel générateur de nuisances en fil continu sans préciser la durée prévisionnelle de ces phases ni le volume de trafic d'engins de chantier.

La MRAe recommande :

- **de présenter le plan d'organisation du chantier ainsi que le plan de circulation et de stationnement des engins de chantier ;**
- **de détailler les effets du chantier en termes de bruit lors des phases de terrassement et de construction ;**
- **d'exposer précisément comment le chantier entend éviter lors des différentes phases l'envol de poussières de façon à protéger la Roseraie ainsi que les personnes fréquentant de la Clinique des Tournelles.**

¹³ La clinique des Tournelles est localisée à environ 130 m de l'îlot 1 et 40 m de l'îlot 2

6 L'analyse du résumé non technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique est présenté au début de la présente étude d'impact. Celui-ci nécessiterait d'être plus développé s'agissant des principaux enjeux qui concernent le projet. Par ailleurs, la MRAe souligne que le tableau de synthèse présenté dans le résumé est difficilement lisible du fait de la typographie employée.

La MRAe recommande :

- **d'étayer la présentation des principaux enjeux environnementaux concernant le projet en exposant notamment des illustrations et croquis adaptés ;**
- **de remplacer le tableau de synthèse par un tableau plus lisible ;**
- **d'intégrer les modifications qui seraient apportées à l'étude d'impact pour tenir compte des observations formulées dans le présent avis.**

7 Information, consultation et participation du public

Le présent avis doit être joint au dossier de consultation du projet.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale
Le président délégué,



Jean-Paul Le Divenah