DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

Concessionnaire Eiffage environnement

COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

ZAC « ENTREE DE VILLE - PAUL HOCHART »

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

***

Enquête publique du 13 septembre au 13 octobre 2021

***

RAPPORT

***

Jean-Pierre Maillard commissaire-enquêteur

SOMMAIRE Ière PARTIE :

RAPPORT D'ENQUETE

I.1 Le cadre de l'enquête publique *page 3*

I.1-1 Généralités *page 3*
I.1-2 Opérations préalables à l'enquête publique *page 5*
I.1-3 Modalités et déroulement de l'enquête publique *page 5*
I.1-4 Composition du dossier d'enquête publique *page 8*

I.2 Objet de l'enquête publique *page 10*

I.2-1 Les dispositions réglementaires *page 10*
I.2-2 Finalité de la procédure *page 11*
I.2-3 Le projet *page 11*
I.2-4 Examen des pièces du dossier *page 12*

I.3 Examen des observations recueillies *page 12*

I.3-1 Expression sur la composition du dossier *page 15*
I.3-2 Expression sur la communication *page 16*
I.3-3 Autres observations *page 16*
I.3-4 Observations du commissaire-enquêteur *page 16*

I.4 Conclusion du rapport *page 23*

SOMMAIRE IIème PARTIE :

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

page 24

Annexes

1 Procès-verbal des observations
2 Lettre en réponse du porteur de projet

I ère PARTIE

RAPPORT D'ENQUETE

I.1 Le cadre de l'enquête publique

I.1-1 Généralités

Administrativement la commune de L'Haÿ-les-Roses, s'inscrit dans la région Ile-de-France, la métropole du Grand Paris, le département du Val-de-Marne, et l'établissement public territorial (EPT) n° 12 créé le 1er janvier 2016.

L'EPT n° 12 dénommé depuis Grand-Orly Seine Bièvre, qui concerne un territoire d'une superficie d'environ 124 km², regroupe vingt-quatre communes : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Châtillon et Vitry-sur-Seine. Ensemble elles accueillent plus de 700 000 hab. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre dispose de la compétence d'urbanisme.

Siège d'une sous-préfecture du Val-de-Marne, L'Haÿ-les-Roses constitue, avec Fresnes, le canton éponyme.

Située au sud de Paris, à dix kilomètres de Notre-Dame, la commune est bordée à l'ouest par la rive droite de la Bièvre située vers l'est d'abord par un coteau puis occupe une partie du plateau d'Orly. L'autoroute A6 a coupé le territoire de l'Haÿ-les-Roses en deux. Elle est limitrophe de Cachan et Villejuif au nord, Vitry-sur-Seine à l'est, Chevilly-Larue et Fresnes au sud et Bourg-la-Reine à l'ouest.

D'une population de près de 31 500 habitants (INSEE 2016) L'Haÿ-les-Roses qui se développe sur une superficie de 390 ha se caractérise côté est, comme sur les communes avoisinantes, par des opérations de logement vieillissantes héritées des « Trente glorieuses » qui engagent les collectivités publiques à faire face à des problématiques de restructuration urbaine. Dans ce contexte, le quartier « Entrée de ville – Paul Hochart », d'une superficie de 3,2 ha et d'un potentiel de 61 000 m² de surface de plancher, nécessite la poursuite de l'intervention de la puissance publique pour mener à terme un projet de réaménagement du quartier engagé en 2006,

Le projet est limité à l'est par la route départementale n° 7 (D7, ex-RN 7), au sud par la rue Paul Hochart, à l'ouest par la rue Gustave Charpentier et au nord par la coulée verte départementale existante sur le territoire de la commune de Villejuif.

Cette programmation est celle de la nouvelle version du dossier de réalisation d'une ZAC préexistante créée par délibération du conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses le 22 juin 2006. Depuis, le cadre administratif de l'opération a grandement évolué avec la création de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, qui reprend la compétence d'aménagement, le changement de concessionnaire, désormais la société Eiffage Aménagement, et la réduction du périmètre de la ZAC initiale pour exclure la partie déjà réalisée.

Le quartier « Paul Hochart » a été identifié dans le nouveau programme national de renouvellement urbain de l'agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) ce qui le rend éligible au bénéfice d'un financement de sa part.

Le site, déjà foncièrement maîtrisé par le porteur de projet à plus de 98 %, est actuellement en nature de friche urbaine occupée, au jour de la visite, sans droit ni titre par des caravanes habitées, une casse automobile non autorisée, deux immeubles de bureaux, un foyer Coallia et trois bâtis. Ces derniers, implantés sur des terrains d'une surface totale de 530 m², restent appartenir à des propriétaires privés. Cette situation foncière motive la sollicitation du porteur de projet auprès de l'Etat de la déclaration d'utilité publique de la ZAC afin, le cas échéant, de pouvoir obtenir le recours à la procédure d'expropriation. Les bâtiments de bureaux sont désaffectés. Le foyer Coallia est toujours en fonctionnement. Dans le cadre du programme de la ZAC, il doit faire l'objet d'une reconstruction sur le site préalablement à la déconstruction de l'existant. Au terme de l'enquête il a été constaté la déconstruction des bâtis existants, l'absence d'une occupation nomade et la mise en état des sols de la ZAC.

La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre le 26 septembre 2016. Il a depuis fait l'objet de deux modifications simplifiées, la première approuvée le 7 novembre 2017 et la seconde le 17 novembre 2020. Le périmètre de la ZAC est classé en zone UP, qui lui correspond. Toutefois la nouvelle programmation d'immeubles de grande hauteur retenue pour réduire l'emprise de l'occupation du sol par les constructions projetées nécessite une nouvelle modification du PLU.

A cet égard, au vu d'un affichage administratif et par la consultation d'Internet j'ai incidemment eu connaissance de l'arrêté n° A2021-608 en date du 16 septembre 2021 par lequel le président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a ordonné l'ouverture d'une nouvelle enquête publique sur le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de L'Haÿ-les-Roses qui concerne notamment la zone UP. L'enquête est fixée du lundi 18 octobre 2021 au vendredi 19 novembre 2021 inclus. On peut s'étonner de la numérotation « n° 1 » de la modification puisque deux autres sont déjà intervenues depuis l'approbation du PLU communal. De même on observera dans la rédaction du rapport de présentation du dossier correspondant, la ZAC simplement nommée, mais improprement, « Paul Hochart » (cf. I.3-1). L'exposé des motifs est rapporté ci-dessous :
« L'avancée des études urbaines, paysagères et environnementales ont amené la commune et l'EPT à réfléchir sur les dynamiques d'emprise au sol, d'espaces végétalisés et de forme urbaine pour tendre vers des projets permettant de développer davantage d'espaces de respiration ainsi qu'une meilleure orientation des logements. Ces réflexions nécessitent que certaines dispositions du PLU soient adaptées afin d'atteindre ces objectifs de qualité urbaine et de cadre de vie. (Règles des hauteurs, de retraits et de stationnement notamment). »

I.1-2 Opérations préalables à l'enquête publique

Même si l'adoption de la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010 est postérieure à la création de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » celle-ci a concouru à ses objectifs. De même, l'opération d'aménagement (modifiée le 29 juin 2019, voir ci-dessous) est restée compatible avec le schéma directeur d'Ile-de-France approuvé par décret en Conseil d'État le 27 décembre 2013, schéma modifié le 26 août 2019. La ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » s'inscrit également dans le contrat de développement territorial (CDT) « Campus Science et Santé » signé le 28 octobre 2013 qui engage notamment des actions de requalification urbaine et la construction de logements.

Dans le cadre administratif rappelé ci-dessus, le conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a, par délibération en date du 29 juin 2019, approuvé la modification du dossier de création de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart ». Cette décision a conclu une large concertation avec le public, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs associés au développement du projet conduite en association avec la ville de L'Haÿ-les-Roses. La teneur et le bilan de la concertation sont explicités dans les délibérations de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre des 26 juin 2018 et 29 juin 2019 figurant au dossier d'enquête publique. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a attribué la concession d'aménagement à la société Eiffage Aménagement formalisé par un traité notifié le 9 septembre 2019.

Par courrier en date du 2 juin 2021 (cf. Pièce n° 1-pièces administratives), la société Eiffage Aménagement, nouveau concessionnaire et désigné dans ce qui suit le porteur de projet, a sollicité de la préfète du Val-de-Marne l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » à L'Haÿ-les-Roses.

Par décision n° E20000033/77 du 6 avril 2021 (cf. Pièce n° 1-pièces administratives), le président du tribunal administratif de Melun m'a désigné commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Par arrêté n° 2021/02508 en date du 8 juillet 2021 (cf. Pièce n° 1-pièces administratives) la préfète du Val-de-Marne a prescrit l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » sollicitée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Le dossier d'enquête (Pièce n° 1) m'a été présenté le 22 juin 2021 dans les locaux de chantier de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » à L'Haÿ-les-Roses par Mme Sophie Daguzé représentant la société Eiffage Aménagement concessionnaire. L'entretien s'est poursuivi par la visite du site. Dans le cadre d'une enquête unique, le dossier inclut également une enquête parcellaire correspondante à l'action foncière qui fait l'objet d'un rapport et de conclusions motivées distincts.

I.1-3 Modalités et déroulement de l'enquête publique

Les modalités de l'enquête publique unique ont été fixées par l'arrêté préfectoral n° 2021/02508 en date du 8 juillet 2021 pris en concertation avec le commissaire-enquêteur. La décision administrative fixe la durée, les dates d'ouverture et de clôture, le siège de l'enquête

en mairie de L'Haÿ-les-Roses, l'accès au dossier papier et dématérialisé, les moyens du recueil des observations sur le registre d'enquête et par Internet, et les dates et lieu des trois permanences du commissaire-enquêteur.

I.1-3.1 Affichage

L'information du public conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral a été effectuée par l'apposition d'une affiche présente sur le panneau administratif de la mairie.

De même l'affichage était présent sur le site de la ZAC :

L'affichage est à attester par un certificat du maire de l'Haÿ-les-Roses.

I.1-3.2 Annonces réglementaires dans la presse
De même l'information a été effectuée, selon les modalités prescrites par l'arrêté préfectoral, au moyen de deux annonces par voie de presse intervenues :
- dans le quotidien Le Parisien, édition du 24 août 2021,
- dans le quotidien Les Echos, édition du 24 août 2021.

Ces annonces ont été régulièrement renouvelées à savoir :
- dans le quotidien Le Parisien, édition du 14 septembre 2021,
- dans le quotidien Les Echos, édition du 14 septembre 2021.

Les fac-similés des insertions figurent en pièces n° 2-a,-b,-c, et -d.

I.1-3.3 Annonces par Internet
Les annonces dématérialisées ont été faites à l'adresse http://zac-paul-hochard-l-hay-les-roses.enquetepublique.net et à l'adresse http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques, dont j'ai vérifié l'opérationnalité.

Une publicité de l'enquête unique a également été faite 13 septembre 2021 sur les comptes twitter et Facebook de la préfète du Val-de-Marne :
https://twitter.com/prefet94?lang=fr.
https://fr-fr.facebook.com/Prefet94/.

Pendant la durée de l'enquête publique, le site Internet géré par la société Publilégal a fait l'objet d'une consultation par des internautes, à savoir :
- 403 fois sur la page « Dossier »,
- 149 fois sur la page « Consulter les observations »,
- 30 fois sur la page « Déposer une observation » étant observé qu'une seule suite a été donnée.
Les services de la préfecture n'ont pas communiqué de statistiques.

I.1-3.4 Communication incidente
Egalement l'objet d'une enquête parcellaire, l'enquête publique unique a été notifiée aux propriétaires concernés par lettre postale recommandée avec avis de réception. Cette notification constitue une communication supplémentaire vers les personnes intéressées au premier chef par le projet.

I.1-3.5 Permanences
Les permanences fixées ont bien eu lieu, aux jours et heures annoncés dans la salle du conseil municipal savoir les :
- vendredi 24 septembre 201 de 9 h à 12 h,
- samedi 2 octobre 2021 de 9 h à 12 h,
- mercredi 13 octobre 2021 de 14 h 30 à 17 h 30.

Le 13 octobre 2021, à 17 h, la permanence a été déplacée dans un bureau près de l'accueil, la salle du conseil municipal étant à cette heure là *surbookée.*

Lors des permanences j'ai été accueilli par Mme Coulon du service Urbanisme et n'ai reçu personne.

I.1-3.6 Dossier, registre et messagerie
Le dossier d'enquête unique (Pièce n° 1) et le registre déposé en mairie (Pièce n° 3-1), registre effectivement paraphé par mes soins, ont été respectivement mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique

- les lundis, mercredis et vendredis de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 18 h,
- le mardi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 19 h,
- le jeudi de 8 h 30 à 12 h
- le samedi de 9 h à 12 h.

Le public avait en outre la possibilité d'accéder au dossier sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29, avenue du général de Gaulle à Créteil) dans le bureau n° 337 du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 h.

Le dossier d'enquête pouvait tout autant être consulté sur Internet aux adresses indiquées au point I.1-3.3 « Annonces par Internet ».

Comme prescrit par l'article 9 de l'arrêté préfectoral, le registre a été clos par mes soins le 14 octobre 2021 après avoir vérifié qu'aucun courriel n'ait été reçu le dernier jour de l'enquête. Le registre contient un échange de courriels (cf. point I.3-2.1).

I.1-3.7 Procès verbal des observations et réunion « sous huitaine » (Annexe n° 1)
En application de l'article 9 de l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2021 l'observation recueillie et les miennes ont fait l'objet d'un procès-verbal adressé par courriel au porteur de projet le 27 octobre 2021, document remis en mains propres le même jour à Mme Daguzet. Le procès-verbal est rapporté *in extenso* et son contenu analysé au point I.3.

La date de la réunion « sous huitaine » a été verbalement convenue le 27 octobre 2021 pour tenir compte d'une période congés de ma correspondante, Mme Daguzé. Elle s'est tenue ce jour-là dans un bureau de chantier de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart ». Le porteur de projet a disposé de quinze jours pour répondre aux observations.

I.1-3.8 Réponse du porteur de projet
Le porteur du projet représenté par Mme Sophie Daguzé a communiqué sa réponse par courriel en date du 4 novembre 2021, réponse rapportée au point I.3-4 et courrier recommandé (Annexe n° 2).

I.1-4 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête unique (Pièce n° 1) mis à la disposition du public en mairie de L'Haÿ-les-Roses est également disponible de façon dématérialisée à l'adresse http://zac-paul-

hochard-l-hay-les-roses.enquetepublique.net et à l'adresse http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques.

Volumineux, contenant près de 3000 pages, ce dossier est composé :

- de pièces administratives notamment l'arrêté n° 2021/02508 du 8 juillet 2021 de la préfète du Val-de-Marne prescrivant l'enquête unique, la délibération de l'EPT du 28 juin 2018 tirant le bilan de la concertation conduite dans le cadre de l'aménagement du secteur Paul Hochart, la délibération de l'EPT du 29 juin 2019 approuvant le bilan final de cette concertation suite à la modification du dossier de création de la ZAC éponyme, la délibération de l'EPT du 23 juin 2020 engageant le recours à la déclaration d'utilité publique et la lettre de l'EPT du 2 juin 2021 à la préfète du Val-de-Marne sollicitant la déclaration d'utilité publique de la ZAC,

- d'un sous-dossier comportant :
  - une notice explicative,
  - des plans de situation,
  - l'avis rectificatif du domaine sur la valeur vénale – évaluation globale et sommaire
  - le plan général des travaux (existant sur Internet),
  - les caractéristiques principales des ouvrages (reprenant le plan général des travaux)
  - l'appréciation sommaire des dépenses,
  - des informations juridiques et administratives,
  - la mise à jour de l'évaluation environnementale (Pièce n° 1-4-1) avec un résumé non technique (cf. Pièce n° 1) et des annexes numérotées de 1 à 19 à savoir :

    Annexe 1. Etude de circulation/trafic du projet de renouvellement urbain du secteur Lebon Lamartine/Hochart (Mobilis in mobile, 24 janvier 2018) (Pièce n° 1-4-2)

    Annexe 2. Inventaire Faune et Flore sur le périmètre de la future concession d'aménagement Paul Hochart (Ecosphère, Octobre 2018) (Pièce n° 4-2)

    Annexe 3. Rapport d'étude d'impact acoustique (Arundo Acoustique, 12 décembre 2018) (Pièce n° 1-4-2)

    Annexe 4. Etude historique, mémorielle et documentaire du sous-sol (Pièce n° 1-4-2 et 3)

Annexe 5. Etude géotechnique préalable G1 – Construction d'une ZAC (Pièce n° 1-4-4)
Annexe 6. Etude « Air et santé » dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC Paul Hochart. Phase 1 : Etat initial de la qualité de l'air (Ginger BURGEAP, janvier 2019) (Pièce n° 1-4-4)
Annexe 7. Etude « Air et santé » dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC Paul Hochart. Phase 2 : Evaluation des impacts sur la qualité de l'air (Ginger BURGEAP, janvier 2019) (Pièce n° 1-4-4)
Annexe 8. Etude de valorisation du potentiel en énergies renouvelables et de récupération (ENR) (Ginger BURGEAP, janvier 2019) (Pièce n° 1-4-4)
Annexe 9. Etude prévisionnelle des niveaux de plus hautes eaux souterraines – NPHE (BURGEAP 2010) (Pièce n° 1-4-4)
Annexe 10. Inventaire faune flore complémentaire (ECOSPHERE avril 2019) (Pièce n° 1-4-5)
Annexe 11. Diagnostic environnemental du milieu souterrain (BURGEAP avril 2019) (Pièce n° 1-4-5)
Annexe 12. Diagnostic environnemental des milieux sols, gaz des sols et eaux souterraines (lots 1 à 4) (ERG ENVIRONNEMENT janvier 2020) (Pièce n° 1-4-6)
Annexe 13. Evaluation quantitative des risques sanitaires (lots 2 à 4 futurs logements) (ERG ENVIRONNEMENT février 2020) (Pièce n° 4-6)
Annexe 14. Diagnostic de développement durable du projet (VIZEA février 2020) (Pièce n° 1-4-6)
Annexe 15. Etude de faisabilité de la gestion des eaux pluviales (BURGEAP février 2020) (Pièce n° 1-4-7)
Annexe 16. Etude géotechnique G2 AVP « groupe scolaire et équipement sportif » (BS CONSULTANTS janvier 2020) (Pièce n° 1-4-7)
Annexe 17. Charte chantier propre (EIFFAGE ENVIRONNEMENT janvier 2020) (Pièce n° 1-4-7)
Annexe 18. Etude électromagnétique (MANTENNA EXPERTISE février 2020) (Pièce n° 1-4-7)
Annexe 19. Evaluation quantitative des risques sanitaires (lot 1 groupe scolaire) (ERG ENVIRONNEMENT février 2020) (Pièce n° 1-4-7)

- l'avis en date du 30 juillet 2020 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) (cf. Pièce n° 1),
- un addendum à la mise à jour de l'évaluation environnementale daté du 2 septembre 2020 en réponse à l'avis de la MRAe (cf. Pièce n° 1).

I.2 Objet de l'enquête publique

I.2-1 Les dispositions réglementaires

L'enquête publique est conduite conformément :

- aux dispositions du code de l'environnement notamment les articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants relatifs aux études d'impact des projets de travaux,

d'ouvrage et d'aménagement, et les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment ses articles L121-1, R121-1 et suivants relatifs à la déclaration d'utilité publique.

Elle bénéficie à la société Eiffage aménagement, concessionnaire désigné par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour l'aménagement de la ZAC.

I.2-2 Finalité de la procédure

En application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur la procédure est préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » à L'Haÿ-les-Roses à prendre par arrêté préfectoral au profit de la société Eiffage Aménagement concessionnaire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Le recours à la procédure de l'expropriation est nécessaire à la maîtrise foncière complète des immeubles inclus au périmètre de la ZAC étant remarqué que la surface restant à acquérir par le porteur de projet représente moins de 2 % de la surface totale de la ZAC.

I.2-3 Le projet

Le dossier soumis à l'enquête publique s'inscrit comme une étape supplémentaire dans la mise en œuvre de la réalisation de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart », créée le 22 juin 2006, initiée par la commune de L'Haÿ-les-Roses et désormais conduite par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et son concessionnaire, la société Eiffage aménagement dont le siège est sis à Vélizy-Villacoublay (Yvelines) , 11 place de l'Europe.

L'actualisation du programme permet aujourd'hui, sur un périmètre resserré :
- l'amélioration de l'offre de logements notamment par la construction de deux immeubles de grande hauteur,
- la reconstruction, sur site, du foyer Coallia, une structure de 175 logements qui permet l'hébergement temporaire et autonome de personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun en raison de leur situation sociale et financière,
- la construction de 50 logements sociaux,
- la création d'une résidence sénior privée de 120 logements,
- des activités économiques et commerciales sur 1 800 m²,
- des équipements publics (groupe scolaire, équipement sportif, salle polyvalente) nécessaires à l'apport de population,
- la réalisation d'une place publique, l'aménagement d'une coulée verte,
- la création des voiries, réseaux divers (VRD) de desserte.

Avec les travaux de démolition et de remise en état des sols, la réalisation de la ZAC à la charge du porteur de projet comprend la construction des voies-réseaux divers (VRD) et les aménagements paysagers d'accompagnement.

I.2-4 Examen des pièces du dossier

Le dossier décrit au point I.1-4 se présente sans sommaire, sans sous-dossiers et avec des pièces unitaires le plus souvent, comme le dossier, sans page de garde, le tout rendant la lecture des 189 pages malaisée. S'agissant d'une enquête unique ce dossier contient également un volet spécifique à l'enquête parcellaire qui fait l'objet d'un rapport indépendant.

En revanche les sept annexes désignées Pièces 4-1 à 4-7 sont mieux ordonnées même si leur numérotation se confond quelquefois avec celle des annexes aux annexes. Toutefois, leur poids, près de 3 kg l'unité ne rend pas plus facile leur consultation. Il est bien compris que tous les documents produits et soumis à l'enquête publique satisfont les exigences de la règlementation et la nécessité pour les porteurs de projet de se garder de problématiques juridiques, voire judiciaires. Ce constat fait, ne devrait-on pas s'interroger sur l'utilité de trop d'informations qui tuent l'information et s'en tenir, pour le public, à des résumés non techniques mettant en exergue les caractéristiques d'un projet si tant est qu'il soit possible de les règlementer ?

Le projet de ZAC étant localisé et la situation urbaine de son périmètre tant dégradée, l'appréciation « avantages-inconvénients » de la théorie du bilan est évidente. Il faut effectivement mener à son terme la réalisation de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » pour renouveler un espace urbain dégradé et dévalorisant pour la commune autorisée, d'une occupation de caravanes sans droit ni titre et d'un centre Coallia vieillissant dont la reconstruction est une valeur ajoutée. La mise à jour de l'étude environnementale montre que les enjeux dans le domaine ne sont pas significatifs dès lors qu'aucune mesure de compensation ne s'est imposée pour éviter, réduire ou compenser les impacts du renouvellement urbain.

Le dossier objet de l'enquête publique a été approuvé par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à la suite d'une consultation du public par voie électronique. Il est de nouveau soumis à l'avis du public parce que le porteur de projet n'a pas la maîtrise foncière complète des immeubles inclus au périmètre de la ZAC et qu'il sollicite la possibilité, le cas échéant, du recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le programme de la ZAC étant déjà arrêté et validé par une procédure règlementaire il peut être compris qu'il n'appelle pas de remise en cause. L'absence d'observation sur le projet resoumis à l'enquête montre implicitement son acceptation par le public.

I.3 Examen des observations recueillies

L'enquête publique a suscité une seule remarque écrite, reçue par courriel, demandant s'il est possible de voir une maquette du projet. La réponse suivante a été donnée :

« Bonjour Madame Vochin,

Par courriel en date du 3 octobre 2021 vous demandez à voir une maquette de l'opération

d'aménagement projetée.

Renseignement pris auprès du porteur de projet il n'existe pas de maquette à la disposition du public. Dans ces conditions, il ne peut pas être donné suite à votre demande.

C'est pourquoi je vous renvoie aux pages 223 et 232 de la mise à jour de l'évaluation environnementale qui contiennent des vues en perspective, la première étant reprise à la page 37 du résumé non technique du même document.

Vous pouvez aussi consulter l'addendum à cette même évaluation aux pages 17 et suivantes dont les illustrations donnent une approche de la volumétrie.

Jean-Pierre Maillard Commissaire-enquêteur »

Faute d'observations, j'ai été conduit à exprimer les miennes qui ont été consignées dans le procès-verbal (cf. Point I.1-3.7), adressé par courriel au porteur de projet le 27 octobre 2021, commenté lors de la réunion « sous huitaine » du même jour et rapporté ci-dessous *in extenso* :

PROCES VERBAL
DES OBSERVATIONS

écrites et orales recueillies sur le registre papier, à l'adresse courriel, et par courrier adressé au commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » à L'Haÿ-les-Roses

Personnes reçues : 0, observations sur le registre : 0,
observation annexée au registre : 1

Références : - code de l'environnement – articles L122-1 et suivants, R122-1 et suivants
: - code de l'expropriation pour cause d'utilité publique – articles L121-1, R121-1 et suivants
: - Arrêté préfectoral n° 2021/02508 du 8 juillet 2021

- L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » à L'Haÿ-les-Roses ouverte le 13 septembre 2021 s'est terminée le 13 octobre 2021.
- Les permanences tenues en mairie n'ont mobilisé personne. Le registre dématérialisé a recueilli une observation écrite déposée le 3 octobre 2021 relative à une demande de la présentation d'une maquette à laquelle il a été répondu, de façon négative, par le même canal.

- Il est inattendu que l'enquête publique ait si peu intéressé les habitants d'autant que lors de la concertation préalable d'aucuns ont regretté la simple mise à disposition du dossier en mairie et souhaité la tenue d'une enquête publique. Dans ces conditions, il est plus difficile pour le commissaire-enquêteur de produire un avis motivé à l'écoute de la simple présentation du dossier par le porteur de projet et de sa lecture personnelle du dossier. Toutefois, pour éclairer mon expression sur celui-ci et le projet de déclaration d'utilité publique je fais part de mes remarques et questions sans qu'elles soient hiérarchisées :

  1) le défaut de la maîtrise foncière totale du périmètre la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » constitue la motivation principale de la mise à l'enquête publique de sa modification pour permettre, le cas échéant, le recours à la procédure d'expropriation. Compte tenu de la faible surface de l'emprise restant à acquérir par le porteur de projet et de sa localisation dans le périmètre des équipements publics projetés (groupe scolaire et équipement sportif) l'action foncière n'aurait-elle pas eu avantage à être seulement fondée sur la nécessité de la réalisation des dits équipements et être limitée à leurs emprises ?
  2) le dossier soumis à l'enquête unique est constitué de près de trois milles pages. En absence d'observation, on pourrait se demander si l'importance de son volume n'a pas été de nature à dissuader l'expression du public sur le projet,
  3) les personnes les plus directement concernées par la procédure, les propriétaires des 20, 21 et 22, chemin des Bouteilles, ne se sont pas manifestées. Lors de ma visite de terrain j'ai constaté le caractère très modeste des pavillons restant à acquérir. Dans ces conditions on peut supposer que le prix de vente, en cas d'accord amiable, ou les indemnités d'expropriation, le cas échéant, ne pourront pas permettre aux propriétaires de retrouver à L'Haÿ-les-Roses une « propriété équivalente » au sens du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La question du relogement étant possiblement posée, le porteur de projet envisage-t-il un accompagnement ?
  4) la faisabilité du programme de la ZAC est subordonnée à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de L'Haÿ-les-Roses. Cette modification fait l'objet d'une procédure séparée incluant d'autres adaptations dudit plan, ce dont j'ai incidemment pris connaissance. L'enquête publique unique valant enquêtes publique et parcellaire aurait sans doute eu avantage à intégrer la modification du PLU concernant la ZAC Entrée – de ville Paul Hochart pour assurer une meilleure sécurité juridique de celle-ci. Qu'en sera-t-il de la construction des immeubles de grande hauteur si la modification du PLU devait ne pas aboutir pour quelque raison que ce soit. ?
  5) la délibération du 23 juin 2020 engageant la procédure de déclaration d'utilité publique fait valoir un projet de 1500 m² d'activités et commerces de proximité et la note de présentation en indique 1800. Pourquoi cette différence ?
  6) la notice explicative n'indique pas le nombre des logements libres projetés. En revanche l'addendum à la mise à jour de l'évaluation environnementale annonce un total de logements de 960. La connaissance précise de la situation actuelle de la répartition des logements de L'Haÿ-les-Roses et de la programmation des logements de la ZAC étant nécessaires à la vérification du respect de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), il convient d'en communiquer les données.
  7) la présentation du dossier appelle les remarques de forme suivantes :

     si l'on se réfère aux délibérations de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, reprise par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2021, l'opération est intitulée « ZAC Entrée de ville

– Paul Hochart ». Or plusieurs pièces du dossier indiquent simplement « ZAC Paul Hochart » une mention susceptible de susciter une interrogation. A cet égard la couverture du dossier ne comporte pas de cartouche, de même que plusieurs autres pièces, ni de sommaire. Le défaut de cartouches et de sommaire n'en facilite pas la lecture. De plus, les pièces du dossier sont présentées, quand elles le sont, au nom d'Eiffage aménagement sans référence à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Seule la notice explicative insère un logotype de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre bien discret si on le rapporte à celui d'Eiffage aménagement. Cette omission est regrettable car elle pourrait laisser à penser que l'opération est conduite dans un cadre privé.

Conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du code de l'environnement, je vous saurais gré de m'adresser sous quinzaine, par courrier et par courriel, les réponses que vous pouvez apporter aux observations du procès verbal.

Bry-sur-Marne le 26 octobre 2021
Le commissaire enquêteur

I.3-1 Expression sur la composition du dossier – Néant

Avec près de 3000 pages, le dossier contient les pièces nécessaires. Le dossier est complet au regard de la règlementation. Dans celui mis à ma disposition l'accès aux annexes de l'évaluation environnementale est fastidieux au motif que le sous-dossier comporte des annexes aux annexes dont les numérotations respectives, qui se superposent, induisent de la confusion. Le dossier accessible par Internet est identique. En revanche, il est heureux que le dossier papier mis à la disposition du public en mairie n'ait pas, ou peu, contenu d'annexes aux annexes d'autant que ces dernières sont au demeurant sans valeur ajoutée et dont l'absence n'a pu nuire en rien à la présentation du projet.

Toujours sur la forme il convient de remarquer un manque de cohérence dans la dénomination du site et des intervenants.

Si l'on se réfère aux délibérations de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, reprise par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2021, l'opération est intitulée « ZAC Entrée de ville – Paul Hochart ». Or plusieurs pièces du dossier indiquent simplement « ZAC Paul Hochart » une mention susceptible de susciter une interrogation ou qui laisse à penser à un manque de rigueur. A cet égard a couverture du dossier ne contient pas de cartouche comme plusieurs autres pièces, ni de sommaire. Le défaut de sommaire n'en facilite pas la lecture. De plus, les pièces du dossier sont présentées au nom d'Eiffage aménagement sans référence à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Seule la notice explicative présente un logotype de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre bien trop discret si on le rapporte à celui de la société Eiffage aménagement. Cette omission est regrettable car elle peut laisser à penser que l'opération est conduite dans un cadre privé.

Certaines des observations ci-dessus ont fait l'objet de demandes d'avis du porteur de projet qui sont rapportées au point I.3-4.

I.3-2 Expression sur la communication

I.3-2.1 Observation de Mme Olimpia Vochin
Mme Vochain demande à voir une maquette du projet.

Appréciation : renseignement pris auprès du porteur de projet il n'existe pas actuellement de maquette accessible au public. C'est pourquoi j'ai répondu à l'intéressée par le même canal de l'Internet de façon négative (cf. I.3). Elle m'en a accusé réception. Les tirages des courriels sont annexés au registre d'enquête.

I.3-2.2 Consultation du dossier
Il est inattendu qu'une enquête publique de cette nature ne suscite aucune observation en particulier celle des propriétaires directement concernés par la DUP projetée. Pour autant on ne peut pas parler de désintérêt puisque les statistiques de la consultation en ligne indiquées au point I.1-3.3 peuvent être complétées par la répartition de ladite consultation sur le nombre de jours :
Consultation de l'avis d'enquête : 21
Consultation de la notice explicative : 29
Consultation du plan de situation : 13
Consultation de l'avis du domaine : 8
Consultation de plan général des travaux : 14
Consultation des caractéristiques principales des ouvrages : 10
Consultation de l'appréciation sommaire des dépenses : 6
Consultation des informations juridiques et administratives : 8
Consultation de la délibération de l'EPT : 15
Consultation du bilan de la concertation : 7
Consultation du bilan participation du public : 9.

I.3-2.3 Observations du commissaire-enquêteur
Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2021ont été respectées.
A la veille de l'ouverture de l'enquête publique unique, un dimanche, n'ayant plus la certitude d'avoir paraphé les registres d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, je me suis présenté en mairie aux premiers jour et heure de l'enquête publique unique pour m'en assurer. Les deux registres étaient effectivement paraphés. J'ai ainsi pu vérifier qu'un affichage préexistait et que le dossier était bien à la disposition du public.

I.3-3 Autres observations – Néant

I.3-4 Observations du commissaire enquêteur

I.3-4.1 Question relative au périmètre de la DUP
Le défaut de la maîtrise foncière totale du périmètre la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » constitue la motivation principale de la mise à l'enquête publique de sa modification pour permettre, le cas échéant, le recours à la procédure d'expropriation. Compte tenu de la faible surface de l'emprise restant à acquérir par

le porteur de projet et de sa localisation dans le périmètre des équipements publics projetés (groupe scolaire et équipement sportif) l'action foncière n'aurait-elle pas eu avantage à être seulement fondée sur la nécessité de la réalisation des dits équipements et être limitée à leurs emprises ?

Réponse du porteur de projet :
La section des travaux publics du Conseil d'Etat, dans un avis n° 358280 du 12 décembre 1995, a considéré, en réponse à « la question de savoir s'il y a lieu d'inscrire dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique nécessaire à la mise en œuvre de la zone d'aménagement concerté « SEINE-RIVE-GAUCHE » à PARIS, l'ensemble des terrains compris dans cette zone ou de limiter ce périmètre aux seules parcelles privées à acquérir », que : « Compte tenu de l'objet de l'opération d'aménagement urbain en vue de laquelle a été instituée la zone d'aménagement concerté SEINE-RIVE-GAUCHE et de l'état d'avancement des études menées pour la mise en œuvre de celle-ci, il apparait que la déclaration d'utilité publique envisagée ne saurait être sollicitée en vue de la seule acquisition d'immeubles, et spécialement des immeubles privés situés dans le périmètre de la ZAC, mais qu'elle doit être demandée, en vue de la réalisation des travaux et ouvrages prévus au titre de l'opération d'aménagement dont il s'agit. Or, l'emprise de ces travaux correspond à l'ensemble du territoire de la zone d'aménagement concerté instituée à cette fin. La déclaration d'utilité publique doit porter sur le même périmètre. »
Ainsi, pour le Conseil d'Etat, en présence d'une ZAC, la déclaration d'utilité publique doit porter sur le programme de construction de la ZAC et ne peut donc par conséquent avoir un périmètre différent que celui de la ZAC.
Cette position a été reprise par la doctrine administrative au travers d'une réponse ministérielle à un parlementaire : « Dès lors que la réalisation d'une ZAC est justifiée par l'utilité publique, le projet de ZAC peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique et portera de facto sur son périmètre, et ce, que les biens nécessaires soient l'objet d'une expropriation ou non. En effet, une déclaration d'utilité publique n'est pas un acte créateur de droit et n'opère pas de transfert de propriété mais autorise seulement l'expropriant à poursuivre l'expropriation. Par conséquent, si les terrains déjà acquis par l'expropriant se trouvent dans le périmètre de la DUP, cela n'a pas de conséquence sur sa régularité.»
Aussi, il est tout à fait normal que le périmètre retenu pour la DUP sollicitée pour la ZAC Paul Hochart soit celui correspondant au périmètre de la ZAC.

Appréciation : le respect de la jurisprudence n'appelle aucun commentaire.

I.3-4.2 Question relative à la taille du dossier

Le dossier soumis à l'enquête unique est constitué de près de trois milles pages. En absence d'observation, on pourrait se demander si l'importance de son volume n'a pas été de nature à dissuader l'expression du public sur le projet.

Réponse du porteur de projet :
L'ensemble des pièces transmises dans le cadre de l'enquête publique reprend les attendus réglementaires en la matière (voir notamment articles R. 112-4 et R. 131-3 du code de l'expropriation et l'article R. 123-8 du code de l'environnement).
De plus, la notice explicative, qui permet au public de comprendre les enjeux du projet et de la demande de Déclaration d'Utilité Publique, tout en comprenant

l'ensemble des rubriques essentielles, a justement été limitée à 20 pages, afin de rendre le dossier le plus accessible possible.

Par ailleurs, l'étude d'impact de la ZAC comporte de nombreuses annexes (étude faune-flore, étude acoustique, étude géotechnique, étude pollution…) qui ont augmenté le volume du dossier global mais qui sont synthétisées dans un résumé non technique.

Appréciation : d'une façon générale, le respect de la règlementation produit des dossiers d'enquête dont la taille est quelquefois disproportionnée avec la capacité de tout un chacun d'appréhender et de prendre connaissance de la totalité des pièces. Dans ce cas le commissaire-enquêteur se trouve tenu de d'assimiler une somme d'informations considérable.

I.3-4.3 Question relative au relogement des expropriés, fussent-ils propriétaires

Les personnes les plus directement concernées par la procédure, les propriétaires des 20, 21 et 22, chemin des Bouteilles, ne se sont pas manifestées. Lors de ma visite de terrain j'ai constaté le caractère très modeste des pavillons restant à acquérir. Dans ces conditions on peut supposer que le prix de vente, en cas d'accord amiable, ou les indemnités d'expropriation, le cas échéant, ne pourront pas permettre aux propriétaires de retrouver à L'Haÿ-les-Roses une « propriété équivalente » au sens du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La question du relogement étant possiblement posée, le porteur de projet envisage-t-il un accompagnement ?

20 rue des Bouteilles

21 rue des Bouteilles

22 rue des Bouteilles

Réponse du porteur de projet :
Les négociations avec les propriétaires des pavillons situés sur les parcelles L13, L14 et L15 ont débuté en septembre 2019 et s'appuient sur les évaluations du Domaine. Un premier accompagnement social a été réalisé par le cabinet Andries Hoogers dès novembre 2019, afin de rencontrer chacun des habitants et d'étudier les différentes options de relogement possible. Un second cabinet d'assistance sociale, le cabinet Le Frene a été missionné en juin 2021 pour poursuivre ces échanges avec les habitants. L'aménageur reste en contact avec les familles présentes sur site pour les accompagner dans leur relogement.
Sur la question du prix de vente, il est de la responsabilité de l'aménageur de s'assurer que le budget de l'opération d'aménagement est utilisé à bon escient, en s'appuyant sur les services compétents de l'Etat. Si aucun accord amiable ne peut

être trouvé avec les propriétaires, il appartiendra au Juge de l'Expropriation de fixer la juste valeur des Biens.

Appréciation : le porteur du projet a anticipé la question du relogement. Cette initiative répond de façon satisfaisante à l'observation.

I.3-4.4 Question relative à la modification du PLU nécessaire à la réalisation des immeubles de grande hauteur

La faisabilité du programme de la ZAC est subordonnée à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de L'Haÿ-les-Roses. Cette modification fait l'objet d'une procédure séparée incluant d'autres adaptations dudit plan, ce dont j'ai incidemment pris connaissance. L'enquête publique unique valant enquêtes publique et parcellaire aurait sans doute eu avantage à intégrer la modification du PLU concernant la ZAC Entrée – de ville Paul Hochart pour assurer une meilleure sécurité juridique de celle-ci. Qu'en sera-t-il de la construction des immeubles de grande hauteur si la modification du PLU devait ne pas aboutir pour quelque raison que ce soit ?

Réponse du porteur de projet :

Comme indiqué en page 15 de la Notice Explicative :
« La zone UP du PLU actuel est entièrement dédiée à la ZAC Hochart et recoupe le périmètre de la ZAC initiale. Le règlement de la zone UP précise en préambule que cette zone est principalement destinée à « la construction de logements, (...) aux commerces, à la construction d'équipements publics ou privés, à l'aménagement d'espaces verts publics », ce à quoi répond entièrement le programme de construction et d'équipements de la ZAC modifiée. Ainsi, l'ensemble des constructions prévues par la ZAC sont compatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement de la zone UP.
Pour autant, au-delà de cette compatibilité de destination, certains éléments figurant sur le plan masse de l'opération présenté au chapitre II de la présente notice, comme la hauteur de certaines constructions des ilots privés, nécessiteront pour leur mise en œuvre des modifications ponctuelles du règlement de la zone UP du PLU. A ce sujet, le lancement d'une procédure de modification du PLU est programmé par la commune et l'EPT pour avant la fin du premier semestre 2021, ladite procédure devant porter, aux côtés d'autres objets étrangers à la ZAC, sur la modification des hauteurs maximales admissibles sur la zone. Aussi, sans que cet élément ne paraisse déterminant sur la compatibilité générale de l'opération d'aménagement avec le PLU actuel, les hauteurs envisagées sur le plan masse précité seront intégralement réalisables à l'issue de cette modification. »
Pour précision, la modification du PLU a été prescrite par arrêté du Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en date du 21 janvier 2021. L'enquête publique relative à cette procédure a été ouverte le 19 octobre 2021 et doit s'achever au 19 novembre 2021. Aussi, il est envisagé à ce jour que les modifications de hauteur portées par cette modification du PLU puissent entrer en vigueur au printemps 2022.
Pour le cas où la modification du PLU devait ne pas aboutir pour quelque raison que ce soit, cela n'empêcherait pas la réalisation de construction de logements sur la ZAC mais pourrait induire une modification du plan masse avec des formes urbaines et des gabarits de bâtiments plus compacts qui ferait alors nécessairement l'objet d'une discussion entre l'aménageur, le Concédant et la Ville.

Appréciation : la remarque fait suite à la qualification d'enquête unique de la présente procédure puisqu'elle ne contient que celle préalable à la DUP et l'enquête parcellaire qui aurait pu être simplement conjointe.

I.3-4.5 Question relative à la surface projetée des activités et services

La délibération du 23 juin 2020 engageant la procédure de déclaration d'utilité publique fait valoir un projet de 1500 m² d'activités et commerces de proximité et la note de présentation en indique 1800. Pourquoi cette différence ?

Réponse du porteur de projet :

Les 1 800m² de commerces est une donnée directement issue du Dossier de Réalisation de la ZAC, lequel a été approuvé le 27 novembre 2020, par délibération de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. Il est vrai que cette donnée a évolué entre la délibération du 23 juin 2020, qui prend pour référence le Dossier de Création Modifié de la ZAC et l'affinement du projet au travers du Dossier de Réalisation. Dans tous les cas, il s'agit d'une évolution à la marge, non substantielle.

Appréciation : il est bien compris que la surface des activités et des commerces est prévisionnelle et non substantielle.

I.3-4.6 Question relative à la programmation des logements

La notice explicative n'indique pas le nombre des logements libres projetés. En revanche l'addendum à la mise à jour de l'évaluation environnementale annonce un total de logements de 960. La connaissance précise de la situation actuelle de la répartition des logements de L'Haÿ-les-Roses et de la programmation des logements de la ZAC étant nécessaires à la vérification du respect de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), il convient d'en communiquer les données.

Réponse du porteur de projet :

La ZAC modifiée porte un objectif d'introduire une mixité sociale. Compte tenu de l'insertion de la ZAC Paul Hochart dans le NPNRU, lequel traite le quartier Lallier-Hochart, la mixité sociale doit s'apprécier à l'échelle de ce quartier, actuellement dominé par le logement locatif social (74%), comme l'indique l'EPT Grand Orly Seine Bièvre dans sa délibération d'approbation du dossier de création modifié de la ZAC en date du 29 juin 2019.
L'objectif du renouvellement urbain est bien de rééquilibrer la répartition entre le locatif social et l'accession à la propriété. Ce rééquilibrage nécessite donc la construction d'une part plus importante de logement en accession et de logements intermédiaires.
Lors de la déclinaison de cet objectif dans le dossier de réalisation, il a été retenu une programmation permettant la construction d'environ 54 330m² dédiés aux logements, soit environ 960 logements dont :
- 50 logements sociaux
- 175 logements en reconstruction d'un foyer de travailleurs migrants

Et le reste en accession à la propriété, soit environ 735 logements, dont 120 environ en résidence service séniors.

Concernant la Ville de l'Haÿ-les-Roses, il ressort des données officielles que celle-ci compte au 1er janvier 2020 : 3 154 logements locatifs sociaux, soit 29% de son parc de logements.

Appréciation : les données communiquées indiquent qu'il y a à L'Haÿ-les-Roses 10875 logements et 3154 logements sociaux soit une proportion de 29 % au sens de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU). La déconstruction-reconstruction du foyer de travailleurs migrants n'a pas d'incidence sur le constat. Sans préjuger des autres opérations de démolition et de déconstruction sur la commune, la construction de 735 logements libres et de 50 logements sociaux dans le périmètre de la « ZAC Entrée de ville – Paul Hochart » portera à 11660 le nombre de logements à L'Haÿ-les-Roses et à 3204 le nombre de logements sociaux soit une proportion ramenée à 27, 5 % de logements sociaux. Le projet de DUP respecte le seuil de 25 % imposé par la loi SRU.

I.3-4.6 Question relative à l'identification du porteur de projet

La présentation du dossier appelle les remarques de forme suivantes :

si l'on se réfère aux délibérations de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, reprise par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2021, l'opération est intitulée « ZAC Entrée de ville – Paul Hochart ». Or plusieurs pièces du dossier indiquent simplement « ZAC Paul Hochart » une mention susceptible de susciter une interrogation. A cet égard la couverture du dossier ne comporte pas de cartouche, de même que plusieurs autres pièces, ni de sommaire. Le défaut de cartouches et de sommaire n'en facilite pas la lecture. De plus, les pièces du dossier sont présentées, quand elles le sont, au nom d'Eiffage aménagement sans référence à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Seule la notice explicative insère un logotype de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre bien discret si on le rapporte à celui d'Eiffage aménagement. Cette omission est regrettable car elle pourrait laisser à penser que l'opération est conduite dans un cadre privé.

Réponse du porteur de projet :

Eiffage Aménagement est titulaire d'une concession d'aménagement publique contractualisée par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, ainsi que le décrit la délibération n°2019-06-29_1530 de l'EPT qui figure au dossier.
Aux termes de son contrat, l'aménageur a été chargé de mettre en œuvre la procédure d'expropriation, prendre en charge et piloter l'enquête parcellaire, « ce qui comprend notamment l'établissement, aux frais de l'opération, de tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et des arrêtés de cessibilité ».
Cette délégation à l'aménageur, concessionnaire d'une opération d'aménagement de la procédure d'expropriation est une possibilité offerte par les dispositions (L'article L 300-4 du code de l'urbanisme).
Aussi, il n'y a rien d'anormal à ce que les pièces constitutives du dossier et établies par l'aménageur dans le cadre précité comporte son logo.

Appréciation : le propos n'était pas de dénier à Eiffage Aménagement, qui a fait établir le dossier et le porte, son rôle de concessionnaire, mais simplement de rappeler son inscription dans une action publique qu'il paraît justice de souligner.

I.4 Conclusion du rapport

L'enquête s'est déroulée sans incident Les modalités prévues par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2021 ont été respectées.

L'enquête publique n'a produit aucune opposition au projet de déclaration d'utilité publique faisant suite à la modification de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » à l'Haÿ-les-Roses, portée par l'EPT Grand-Orly Seine Bievre et son concessionnaire la société Eiffage Aménagement, A défaut d'observation, on peut considérer que l'acceptation est tacite. L'existence d'un périmètre de ZAC en nature de friche urbaine, d'un stationnement, sans droit ni titre, de caravanes occupées, d'une activité de casse automobile non autorisée et de bâtis vétustes le long de l'ex-RN 7 récemment équipée du tramway T7 reliant Villejuif à l'aéroport d'Orly en entrée de ville, explique certainement le souhait du public de voir aboutir une rénovation urbaine engagée en 2006.

Ainsi le dossier contient les seules observations que le dossier m'a suscitées et je n'ai pas d'autres appréciations que celles exprimées dans le corps du rapport.

L'enquête parcellaire également incluse à l'enquête unique fait l'objet d'un rapport séparé (cf. point I.1-2).

Fait à Bry-sur-Marne, le 12 novembre 2021

Jean-Pierre Maillard
Commissaire-enquêteur

IIème PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Après une étude attentive du dossier, à l'issue d'une enquête publique de 31 jours consécutifs, du 13 septembre au 13 octobre 2021, la tenue de trois permanences, deux rencontres avec la représentante de la société Eiffage Aménagement, porteur de projet, la visite générale du site de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » à l'Haÿ-les-Roses, une visite complémentaire et l'établissement d'un rapport, je suis en mesure de prononcer des conclusions et avis motivés sur le projet de déclaration d'utilité publique de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart », modifiée le 29 juin 2019 par délibération du conseil territorial de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Serine Bièvre.

L'enquête publique n'a suscité qu'une demande renseignement et n'a été l'objet d'aucune observation, le registre, papier déposé en mairie et celui, dématérialisé, accessible aux adresses dédiées à l'enquête unique sur le site Internet http://zac-paul-hochard-l-hay-les-roses.enquetepublique.net et http://val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques, étant vierges d'inscription.

Considérant :

- les objectifs de la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010,
- le contrat de développement territorial (CDT) « Campus Science et Santé » signé le 28 octobre 2013 engageant notamment des actions de requalification urbaine et la construction de logements,
- la modification validée du dossier de création de la ZAC du centre « Entrée de ville – Paul Hochart » du 29 juin 2019 et ses objectifs qui répondent à la problématique,
- l'état de friche urbaine du périmètre concerné et l'urgence d'une rénovation urbaine en entrée de ville de L'Haÿ-les-Roses,
- le programme de construction de 735 logements libres, de 50 logements sociaux et d'une résidence sénior de 120 places, des créations qui respectent la loi de solidarité et de renouvellement urbains,
- la nécessité de construire un groupe scolaire précisément implanté sur les propriétés restant à acquérir, un équipement sportif et une salle polyvalente,
- la maîtrise foncière de l'opération d'aménagement à plus de 98 %,
- que le défaut d'appropriation des propriétés restant à acquérir n'empêcherait pas la réalisation du programme de la ZAC,
- *a contrario* le maintien des trois propriétés concernées ferait perdurer une occupation du sol à usage de trois pavillons vétustes sans rapport avec l'environnement projeté constituant dès lors une incohérence d'urbanisme sans justification,

- qu'à terme une mutation foncière avec démolition du bâti existant profiterait d'une constructibilité résiduelle dont les effets constitueraient également une anomalie d'implantation d'immeuble,
- le suivi du relogement des propriétaires concernés par l'expropriation étant observé qu'ils ne se sont pas présentés aux permanences ni fait connaître par écrit leur avis sur le projet,
- l'absence d'observations pendant la durée de l'enquête, nonobstant les consultations du dossier par Internet qui traduit un assentiment tacite du public au projet,

je donne un avis favorable au projet de déclaration d'utilité publique de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » à L'Haÿ-les-Roses objet de l'enquête publique ouverte du 13 septembre au 13 octobre 2021 au profit de la société Eiffage Aménagement concessionnaire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Fait à Bry-sur-Marne, le 12 novembre 2021
Complété le 2 décembre 2021

Jean-Pierre Maillard,
Commissaire-enquêteur