

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DELIMITATION D'UN PERIMETRE DE RENOUVELLEMENT
URBAIN DANS LE QUARTIER DES ROSES DE LA COMMUNE D'ORLY
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2018/1304 DU 20 AVRIL 2018
ET PROROGEE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2018/2092 DU 20 JUIN 2018

**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY-SEINE-BIEVRE
VILLE D'ORLY**

ENQUETE PUBLIQUE

**RELATIVE AU PROJET DE DELIMITATION D'UN PERIMETRE DE
RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE
D'ORLY DANS LE QUARTIER DES ROSES EN ZONE C DU PLAN
D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AEROPORT D'ORLY**

Conduite du 4 juin au 7 juillet 2018

**N
o
u
v
e
a
u

P
r
o
j
e
t**



**Parc aménagé de
2,7 ha environ**

50 logements

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

**Rédigé par M. Claude POUHEY
Commissaire Enquêteur
Désigné par la décision du Tribunal Administratif
E18-034/77 du 22 mars 2018**

Remis le 28 août 2018

**Le commissaire-enquêteur
Claude POUHEY**

Le secteur des Roses est situé au nord de la commune d'Orly, en limite de la commune de Thiais. Le Plan local d'urbanisme (PLU), approuvé par la délibération du conseil municipal d'Orly en date du 19 décembre 2007 et dont la dernière modification date de 2012, a confirmé le caractère constructible de ce secteur classé en zone UD (zone mixte de transition) et couvert par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le projet dit des Roses vise à intégrer ce site à la ville, dans l'équilibre apporté entre l'aménagement d'une friche urbaine et la création d'un environnement de qualité, participant ainsi à la valorisation de la trame verte, tant à l'échelle communale qu'intercommunale.

L'intégralité du projet de renouvellement urbain du quartier des Roses se trouve dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly depuis la révision de ce dernier en 2012, alors que ce n'était pas le cas dans la version du 3 septembre 1975. Cette localisation, constitutive d'une servitude d'utilité publique obère les possibilités d'urbanisation du site.

Cependant, les articles L.112-9 et L.112-10-5 du code de l'urbanisme permettent de délimiter des secteurs où des opérations de renouvellement urbain peuvent être autorisées, ce qui peut permettre une augmentation de la capacité des logements et de la population potentiellement autorisée. Ces secteurs doivent être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

La Ville d'Orly a donc demandé, par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre, la création d'un nouveau secteur de renouvellement urbain sur le secteur des Roses se substituant à celui arrêté en 2009. Ce secteur permettrait, conformément à l'orientation particulière d'aménagement et au règlement prévu par le plan local d'urbanisme, la construction maximale de 50 logements, soit l'équivalent d'environ 125 habitants supplémentaires.

Outre la création de logements, le projet développé sur le quartier des Roses prévoit la création d'un nouveau parc public boisé. A terme, il est prévu que le site disposera de plus de 4 hectares d'espaces verts sur la commune d'Orly :

- des espaces verts sur le secteur des Roses – 2,7 hectares ;
- de la potentielle ouverture au public de l'actuel parc du Château de Grignon sur au moins 1,5 hectares ;
- du maintien des jardins familiaux le long de la voie ferrée.

Il participe également – conformément aux orientations du SDRIF- à la densification maîtrisée du secteur urbain en réalisant 50 logements sur une superficie de 3 000 m², le nombre de logements à l'hectare sur l'opération étant de moins de 166 (au lieu des 220 logements à l'hectare comme objectif à atteindre dans le SDRIF).

L'offre de stationnement sera supérieure aux prescriptions du plan local d'urbanisme (une par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher). Elle devrait comporter environ 67 places de stationnement soit 1,3 place par logement, conforme au taux de motorisation moyen des quartiers pavillonnaires d'Orly.

L'opération de construction de logements groupés devra respecter des prescriptions en matière d'isolation phonique telles que le prévoit déjà le code de l'urbanisme dans ses articles relatifs au plan d'exposition au bruit.

Une morphologie urbaine spécifique sera mise en œuvre : constructions de faible hauteur, limitation à 12 mètres au maximum par rapport au terrain naturel. Des exigences sur la qualité des futures constructions seront à respecter comme l'isolation phonique performante et adaptée au milieu des façades.

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DELIMITATION D'UN PERIMETRE DE RENOUVELLEMENT
URBAIN DANS LE QUARTIER DES ROSES DE LA COMMUNE D'ORLY
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2018/1304 DU 20 AVRIL 2018
ET PROROGEE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2018/2092 DU 20 JUIN 2018

Le projet des Roses s'articulant autour de la construction de 50 logements et la création d'un nouveau parc public de 2,7 ha est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant dans le PLU actuel et conforme au règlement d'urbanisme de la zone UD (zone de transition mixte).

Le projet dans sa composition urbaine (bande d'espace boisé latérale aux emprises ferroviaires) et dans ses prescriptions (hauteur limitée à 12 mètres maximum par rapport au terrain naturel) est compatible avec les différentes servitudes qui s'appliquent sur ce secteur.

La délimitation de ce secteur de renouvellement urbain devant être officialisé par un arrêté préfectoral pris suite à une enquête publique, l'arrêté préfectoral n°2018 /1304 du 20 avril 2018 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique qui a ensuite été prorogée de 2 jours par l'arrêté n°2018/2092 du 20 juin 2018.

BILAN DE LA PROCEDURE D'ENQUETE

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures règlementaires en vigueur pour les enquêtes publiques portant sur la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain. Elle a été menée à son terme dans le respect des prescriptions règlementaires et des modalités définies par :

- l'arrêté préfectoral n° 2018/1304 du 20 avril 2018 ;
- l'arrêté préfectoral n° 2018/2092 du 20 juin 2018.

En particulier, les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par les deux arrêtés préfectoraux précités ont été correctement appliquées.

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier ou exprimer des observations étaient satisfaisantes.

Les deux insertions dans deux journaux régionaux prescrites par le premier arrêté ont été réalisées au moins quinze jours avant et dans les huit premiers jours de l'enquête. Les deux insertions supplémentaires prescrites par le deuxième arrêté ont été publiées quinze jours avant la clôture définitive de l'enquête. Il convient toutefois de signaler que l'un des deux avis était erroné du fait qu'il reprenait les termes du premier arrêté et non ceux de l'arrêté de prorogation de l'enquête.

L'enquête publique a donné lieu à de nombreuses visites pendant et en dehors des 3 permanences.

Il convient de signaler toutefois la clôture anticipée de ¼ heure de la dernière permanence du fait d'une mauvaise interprétation par le commissaire-enquêteur de l'heure de fermeture du centre administratif. Une personne s'étant présentée après le départ du commissaire-enquêteur, a fait connaître son mécontentement en déposant une réclamation auprès de l'accueil de la mairie et sur le site internet de la préfecture. Comme elle a laissé ses coordonnées téléphoniques, le commissaire-enquêteur a pu la joindre pour qu'elle exprime oralement ses observations qui de facto, ont été annexées au registre d'enquête du fait de leur dépôt en parallèle sur le site internet de la Préfecture.

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation ainsi que des documents complémentaires qui en facilitaient la compréhension globale.

CONCLUSIONS ARGUMENTEES ET AVIS MOTIVE **DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Un grand nombre d'observations ne concerne pas directement l'objet de l'enquête. Elles ont été toutefois reprises dans le procès-verbal de synthèse des observations et ont fait l'objet de questionnements auprès de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly-Seine-Bièvre et la Ville d'Orly.

Par contre, la partie conclusive de ce rapport ne prend en compte pour chaque thématique que les observations en liaison avec l'objet de l'enquête publique.

a) Concernant l'opportunité du projet

Je considère que l'atteinte des objectifs ambitieux de création de logements fixés par le Plan Local de l'habitat (PLH) communal justifie la politique de la commune d'exploiter toutes les parcelles disponibles sur son territoire, d'autant que le rythme de production actuel (198 logements) est en deçà de l'objectif du PLH (250 logements). C'est le cas en particulier du terrain des Roses qui est classé en zone constructible dans le Plan Local de l'urbanisme (PLU) communal et qui constitue une friche, non aménagée et non entretenue, située dans le prolongement de l'espace urbanisé de la Ville d'Orly.

Il convient de souligner que cette troisième version du projet (construction de 50 logements et aménagement d'un parc public) n'impacte qu'une petite partie de l'espace boisé du Bois de Grignon (moins de 10% de sa superficie). Elle constitue une opération globalement équilibrée sur le plan environnemental du fait de la complémentarité de ses deux composantes : construction de logements d'une part et aménagement d'un parc d'autre part.

b) Concernant l'implantation en zone C du PEB de l'aéroport d'Orly

La réalisation du projet en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly ne constitue pas une contrainte majeure du fait que les mesures de bruit menées dans le cadre de la révision du PEB et du plan de Gêne Sonore (PGS) ont démontré que les nuisances sonores et l'impact sur la qualité de l'air n'ont qu'une incidence mineure sur le cadre de vie du quartier.

Il ressort de l'analyse des nombreuses observations du public à ce sujet que le changement de cadre réglementaire du PEB de l'aéroport d'Orly n'a pas été bien compris par le public. Je recommande donc qu'un complément d'informations soit apporté afin de bien faire comprendre pourquoi le nouveau SRU porte sur 50 logements alors que l'ancien ne portait que sur 5 logements intégrés cependant dans un programme de construction de 220 logements.

c) Concernant les caractéristiques du projet

Il convient de relever que des normes spécifiques d'isolement acoustique devront être appliquées par le bénéficiaire du permis de construire des 50 logements.

d) Concernant l'impact du projet sur le voisinage

Bien que cette thématique ne soit pas en liaison directe avec l'objet de l'enquête, il convient de relever toutefois que des mesures importantes sont prévues pour palier l'imperméabilisation des sols ainsi que pour la gestion de la circulation et du stationnement dans le quartier des Roses.

e) Concernant la concertation et la communication

Le processus de concertation mis en place par la Ville à partir de 2016 a permis d'associer des élus, des riverains et des représentants associatifs à la conception et à la finalisation de ce projet malgré le refus de l'Association Orly-Thiais-Grignon d'y participer. Cette démarche a été très active puisqu'elle a été concrétisée par :

- la mise d'un groupe de travail constitué de riverains, d'élus et de représentants associatifs qui s'est réuni 8 fois ;
- deux visites terrain ;
- deux réunions publiques.

MON AVIS MOTIVE

Sur la forme : je n'ai pas relevé lors de l'examen du dossier, des réunions avec la Ville d'Orly et des discussions avec les personnes et les associations qui sont venues lors des permanences d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le dossier d'enquête.

La participation du public a été très soutenue tout au long de l'enquête publique comme l'indique le nombre d'interventions et donc d'observations recueillies, malgré les événements qui ont marqué son déroulement : annulation de la première permanence, clôture anticipée de la dernière permanence et un des deux avis relatifs à la prorogation de l'enquête erroné.

Sur le fond, considérant que :

- l'opportunité du projet est justifiée par le niveau élevé des objectifs de construction de logements fixé par le Plan local de l'Habitat (PLH) ;
- l'implantation en zone C du PEB de l'aéroport d'Orly n'aura qu'une incidence mineure sur la qualité de vie du quartier ;
- les caractéristiques du projet viseront à réduire les nuisances sonores en prenant en compte des normes spécifiques d'isolement acoustique ;
- l'impact du projet sur le voisinage sera de faible importance du fait des mesures prévues pour limiter l'incidence de l'imperméabilisation des sols et fluidifier la circulation et le stationnement dans le quartier ;
- la concertation et la communication sur le projet ont fait l'objet d'un processus adapté et proportionné au contexte de cette opération.

Mes conclusions argumentées ne faisant pas ressortir d'éléments déterminants pour exprimer une réserve, je délivre un

AVIS FAVORABLE

***Au projet de création d'un Secteur de Renouvellement Urbain (SRU)
Dans le quartier des Roses de la commune d'Orly
En zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly***

Assorti d'une recommandation

R1 : Conforter la communication sur les raisons qui conduisent à supprimer un Secteur de Renouvellement Urbain de 5 logements pour y substituer un SRU de 50 logements.

A Créteil le 28 août 2018
Le Commissaire Enquêteur



Claude POUHEY