EIFFAGE AMÉNAGEMENT

VILLE DE L'HAY LES ROSES

GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart

Déclaration d'Utilité Publique

Déclaration de Projet

SOMMAIRE

I. Préambule

II. Objet de l'opération

III. Utilité publique de l'opération

IV. Prise en considération de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale

V. Résultats de l'enquête publique

VI. Conclusion

VU ET RATTACHE A MON ARRETE EN DATE DU

LE PREFET,

22 AVR. 2022

Sophie THIBAULT

I. Préambule

Le dossier de réalisation de la ZAC et son programme des équipements publics (PEP) ont respectivement été approuvés lors des séances du Conseil municipal des 18 novembre 2008 et 15 mai 2008.

Une première tranche de l'opération a été réalisée par la SADEV 94, dans le cadre de la concession d'aménagement ci-dessus mentionnée.

Les modifications apportées par la Ville au programme de la ZAC initiale (suppression des surfaces d'activités économiques et bureaux notamment) nécessitaient de procéder à la modification du dossier de création et de réalisation. Un dossier de création modificatif de la ZAC a donc été approuvé en 2019.

En 2019, la Ville de l'Haÿ-les-Roses et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ont lancé une consultation pour désigner un nouvel aménageur. En raison de la création des EPT, la répartition des compétences a été modifiée, ce qui explique l'implication nouvelle de l'EPT dans cette procédure.

Eiffage Aménagement a été désigné aménageur de la ZAC Hochart en septembre 2019.

En raison de la modification de la ZAC, une actualisation de l'étude d'impact a été rendue nécessaire. Une version actualisée de l'étude d'impact a été soumise pour avis à la DRIEE le 5 juin 2020. La réponse de la MRAE a été remise le 30 juillet. L'étude d'impact actualisée et le dossier de réalisation a été mis à disposition du public par voie électronique le 10 septembre 2020. Il a été approuvé par le Conseil Municipal du 5 novembre et par le Conseil Territorial du 17 novembre 2020.

Parallèlement à ces procédures, le Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre a, par délibération du 23 juin 2020 et suite à l'avis de la commune, sollicité le Préfet pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur l'ensemble du périmètre de la ZAC Hochart. L'enquête préalable et l'enquête parcellaire se sont tenues concomitamment du 13 septembre au 13 octobre 2021.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis le 2 décembre 2021 la Préfecture.

La présente déclaration de projet a pour objet, conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement, de permettre aux responsables de projets publics susceptibles d'affecter l'environnement d'en affirmer l'intérêt général.

La présente déclaration de projet :

- Mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête,
- Comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général,
- Prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public.

II. Objet de l'opération

La commune de L'Haÿ-les-Roses

La ville de L'Haÿ-les-Roses est située à 10 km au sud-est de Paris dans le département du Val de Marne. La commune fait partie du périmètre de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre. Elle comptait près de 31 500 habitants en janvier 2016 (INSEE).

Elle est limitée à l'ouest par la Bièvre et son coteau puis se développe vers l'Est sur le plateau d'Orly. Le centre historique se situe en haut du coteau de la Bièvre. L'urbanisation s'est développée ensuite sur les flancs du coteau qui demeure encore aujourd'hui pavillonnaire. La construction de l'autoroute A6 est venue fracturer la ville en deux. A partir des années 60, de grands ensembles collectifs ont été édifiés à l'Est de celle-ci.

La commune se fixe comme objectif démographique d'atteindre 35 300 habitants à l'horizon du PLU (2025). Cela se traduit par la construction d'environ 1 750 logements, dont 1 450 dans des secteurs de projet. L'augmentation de la population de la commune engendre également des besoins accrus en équipements publics. La nécessité de construire de nouvelles écoles pour accueillir la population l'Haÿssienne croissante est renforcée par la démolition d'une école existante sur le secteur Lallier, afin de bâtir la gare du Grand Paris « L'Haÿ – Trois Communes ».

Ainsi, au cœur de la commune de L'Haÿ-les-Roses, de nombreux secteurs sont en cours de requalification : le centre-ville, le secteur Locarno, le secteur Lallier et l'entrée de ville Paul Hochart. A ce jour, la commune est dépourvue d'une place d'entrée de ville emblématique et commerciale.

Le quartier Hochart en devenir est donc intégré à un axe de renouvellement urbain qui traverse l'ensemble de la commune d'Est en Ouest.

a- La situation de la ZAC Hochart

Le périmètre de la ZAC Paul Hochart représente une superficie d'environ 32 000 m².

Le secteur Hochart est bordé à l'Est par la RD 7, au Sud par la rue Paul Hochart, à l'Ouest par des ensembles d'habitat collectif et au Nord par la coulée verte départementale qui forme la limite communale avec Villejuif. Le quartier est desservi par la ligne de tram T7, qui relie Villejuif (M7) à Athis Mons.

Le secteur Paul Hochart s'insère également dans le Grand Paris. Grâce à l'arrivée de la future ligne du Grand Paris Express, la commune entière, et son secteur Est plus particulièrement, vont bénéficier du prolongement du métro de la ligne 14 du Grand Paris Express. La gare « Trois communes », à environ 15 minutes à pied du site Hochart, permettra de rejoindre la gare « Maison Blanche », dans le 13ème arrondissement de Paris en 6 minutes, et la gare « Villejuif – Gustave Roussy » en 2 minutes. La ligne reliera le terminus Olympiades à l'aéroport d'Orly, et sera en correspondance avec les lignes 15, 18, 7, le RER C et le T7.

Le secteur Hochart est donc situé stratégiquement à l'entrée de la commune de L'Haÿ-les-Roses, aux portes des trois communes voisines de Chevilly-Larue, Vitry-sur-Seine et Villejuif. La « pointe Hochart », est à la fois une porte de la ville de L'Haÿ-les-Roses et une ouverture sur le vaste territoire métropolitain de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

La majeure partie des terrains est aujourd'hui en friche, suite aux démolitions réalisées dans le cadre d'une précédente concession d'aménagement.

Le site a été retenu au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et sa programmation urbaine a été définie dans le cadre du protocole de préfiguration de l'ANRU.

b- Historique des procédures

Dès 2003, la ville décidait de définir un périmètre d'études sur le secteur Paul Hochart-RD7 en vue de conduire une opération publique d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concertée. L'opération était destinée à accueillir une urbanisation mixte composé d'habitat diversifié, d'activités économiques et commerciales.

Le 22 novembre 2005, le conseil municipal de L'Haÿ-Les-Roses a donc décidé de lancer la concertation préalable à la création d'une ZAC.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par le Conseil municipal le 22 juin 2006. Lors de la même séance, l'assemblée délibérante a approuvé le dossier de création initial de la « ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart » et créé la ZAC du même nom.

Par une délibération du 3 octobre 2006, le Conseil municipal a approuvé le lancement d'une procédure de publicité et de mise en concurrence en vue de l'attribution d'une concession portant sur l'aménagement de la ZAC.

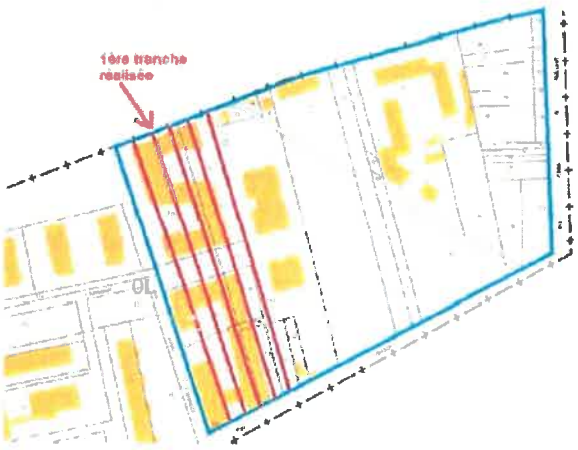
La SADEV 94 a été désignée concessionnaire lors de la séance du Conseil municipal du 22 juin 2007. Le traité de concession afférent a été notifié au concessionnaire le 18 septembre 2007.

Le dossier de réalisation de la ZAC et son programme des équipements publics (PEP) ont respectivement été approuvés lors des séances du Conseil municipal des 18 novembre 2008 et 15 mai 2008.

Afin de permettre à la SADEV 94 d'avoir la maîtrise foncière de la ZAC, une procédure de déclaration d'utilité publique sur le périmètre de la ZAC a été engagée. Par arrêté préfectoral du 5 novembre 2008, a été déclaré d'utilité publique le projet d'acquisition par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC. Par arrêté préfectoral du 16 septembre 2011, les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC ont été déclarés immédiatement cessibles pour cause d'utilité publique. La SADEV s'est ainsi rendue propriétaire par voie d'expropriation d'un certain nombre de terrains compris dans le périmètre de la ZAC, dont notamment les parcelles L 40, 89, 90, 94, 96, 98, 100.

Une première tranche de l'opération a été réalisée par la SADEV 94, dans le cadre de la concession d'aménagement ci-dessus mentionnée. Ces travaux portaient sur environ 18 000m² de logements et une résidence sociale :

Périmètre de la 1ère tranche



En 2014, la SADEV a indiqué à la commune qu'elle n'était plus en mesure de réaliser le programme tel qu'il était prévu initialement du fait notamment de la part importante d'activités économiques prévues, qui s'avérait inadaptée au marché actuel. La SADEV a alors proposé à la commune de modifier le programme initial pour que celui-ci tende vers une programmation à dominante d'habitat avec des locaux commerciaux en pieds d'immeuble. La commune a accepté d'étudier cette possibilité en exigeant néanmoins que la modification de programme intègre les équipements publics qu'elle rendait nécessaire pour satisfaire aux besoins des futurs habitants, à savoir un nouveau groupe scolaire et son équipement sportif. Afin de permettre à la SADEV de produire les études programmatiques, financières et juridiques pour mesurer la faisabilité d'une évolution du programme, la commune a prolongé la durée du contrat de concession. A la suite des études réalisées de 2015 à 2017, il s'est avéré que les modifications envisagées représentaient une évolution trop importante du programme remettant en cause l'économie initiale du contrat de concession. Aussi, fortes de ce constat, la commune et la SADEV ont alors procédés à la résiliation amiable de la concession d'aménagement, et la commune s'est rendue propriétaire à cette occasion des biens acquis amiablement ou par voie d'expropriation par la SADEV et non encore cédés pour la réalisation de l'opération.

Parallèlement, le site ayant été retenu par l'ANRU au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), un nouveau projet a été défini dans le protocole de préfiguration signé le 22 novembre 2017. La commune souhaitant mener à bien ce nouveau projet, il a été prévu d'une part l'organisation d'une nouvelle concertation en lien avec la modification de la ZAC rendue nécessaire et d'autre part le lancement d'une procédure de désignation d'un nouveau concessionnaire.

L'EPT Grand Orly Seine Bièvre, dans le périmètre duquel se situe la commune de L'Haÿ-les-Roses, étant devenu compétent en matière d'opération d'aménagement à compter du 1er janvier 2018, c'est ce dernier, qui, dès février 2018 et à la demande de la commune, a pris les délibérations correspondantes.

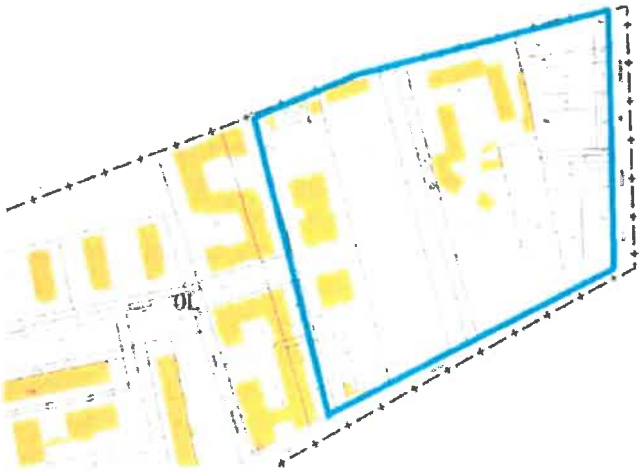
Le bilan de la concertation a été approuvé par l'EPT par délibération du 26 juin 2018. Le dossier de création modificatif de la ZAC Hochart nécessitant une nouvelle étude d'impact, ce dossier, accompagné de la nouvelle étude d'impact, a été soumis à la participation du public par voie électronique du 6 mai au 4 juin 2019. A la suite de cette participation, le dossier de création modificatif a été approuvé.

Parallèlement, Eiffage Aménagement a été désigné lauréat de la consultation aménageur par la commune et l'EPT et s'est donc vu attribué la concession d'aménagement de la ZAC Hochart.

Après cette désignation, un nouveau dossier de réalisation et programme des équipements publics correspondant à la ZAC modifiée a été élaboré. Celui-ci a également intégré parmi les équipements publics, la réalisation d'un parking public d'environ 100 places ainsi qu'une salle polyvalente de 150m². Compte tenu de ces ajustements, ce dossier a nécessité une actualisation de l'étude d'impact de la ZAC modifiée datant de 2019.

L'étude d'impact actualisée a été soumise à l'autorité environnementale, qui a fait part de son avis le 30 juillet 2020. Un mémoire en réponse à cet avis a été produit par l'aménageur. Le dossier de réalisation et programme des équipements publics, accompagné de l'avis de l'autorité environnementale et du mémoire en réponse, ont été soumis à la participation du public par voie électronique du 10 septembre au 11 octobre 2020. Après avis favorable du conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses en date du 5 novembre 2020, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC modifiée ont été approuvés par le Conseil de Territoire le 17 novembre 2020.

Parallèlement à ces procédures, le Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre a, par délibération du 23 juin 2020 et suite à l'avis de la commune, sollicité le Préfet pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur l'ensemble du périmètre de la ZAC Hochart restant à réaliser, matérialisé en bleu sur le plan ci-dessous, ainsi que l'ouverture dans le même temps d'une enquête parcellaire.



Périmètre de la ZAC modifiée

c- Etat des lieux du régime de propriété et périmètre de l'opération

- **Les parcelles qu'Eiffage Aménagement a déjà acquises dans le cadre de la concession d'aménagement (figurant en violet sur la carte ci-dessous):**

Les parcelles de la section cadastrale L numérotées 89, 75, 73, 57, 40, 100, 98, 96, 94, 92, 90, 67, 19, 139, 134 ont été acquises par Eiffage Aménagement en janvier 2020 auprès de la commune de l'Haÿ-les-Roses.

La parcelle L71 a été acquise par Eiffage Aménagement en décembre 2020 auprès des deux SCI propriétaires : Pierrevenus et PF Grand Paris.

La parcelle L16, précédemment propriété de Seqens (France Habitation) a été acquise en avril 2021.

Etat des terrains acquis par l'aménageur, et terrains restant à acquérir pour la réalisation du projet d'aménagement – février 2021

- **Les parcelles restant à acquérir dans le périmètre de l'opération :**

La parcelle L79 est propriété de Coallia, à usage d'habitation, elle accueille un foyer de travailleurs migrants. Les échanges entre Coallia et l'aménageur sont avancés. Coallia attend confirmation de ses subventions de droit commun avant d'engager la cession de son foncier pour une démolition et reconstruction du foyer plus à l'Est de la ZAC (lot 6). Une cession amiable interviendra sur cette parcelle.

La partie des parcelles appartenant au département du Val de Marne cadastrées L41, 42, 29, 28 et 83 nécessaires au projet d'aménagement sont aujourd'hui en friche. L'autre partie de ces parcelles a servi au réaménagement de l'Avenue de Stalingrad dans le cadre de l'implantation de la ligne de tramway T7, lequel est désormais terminé depuis plusieurs années.

Les parcelles L13 et L14 qui accueillent chacune un pavillon sont la propriété de particuliers et occupées à titre de résidence principale. Elles ont fait l'objet d'une estimation des Domaines, annexée à cette notice.

La parcelle L15 est occupée par un pavillon d'habitation, résidence secondaire d'autres particuliers. Elle a également fait l'objet d'une estimation des Domaines, annexée à cette notice.

Le périmètre de la DUP est le même que celui de la ZAC modifiée Hochart, il englobe l'ensemble des parcelles de la zone.

L'enquête parcellaire s'est déroulée concomitamment à l'enquête publique préalable à la DUP.

1- Friches
2- Foyer Coallia
3- Parcelle boisée
4- Bâtiments d'activités inutilisés
5- Pavillons
6- Coulée verte départementale

I) Présentation et objectifs de l'opération

a- Le parti d'aménagement

Une place marquant l'entrée de ville

Le projet de d'aménagement a conservé le principe de réaliser une place publique à l'angle de la RD 7 et de la rue Paul Hochart pour structurer l'entrée de ville et le nouveau quartier à aménager. Elle a vocation à être un lieu de rencontre des habitants du quartier en liant convivialité des aménagements et attractivité des rez-de-chaussée qui seront occupés par des commerces.

Poursuivre l'aménagement de la coulée verte départementale, vecteur de qualité paysagère

Le projet est fondé sur la coulée verte qui longe la limite communale avec Villejuif au Nord et qui s'appuiera sur le tracé du Chemin des Bouteilles pour rejoindre le carrefour des 4 communes permettant une continuité paysagère jusqu'au parc départemental Chérioux.

Cette trame verte assurera un itinéraire de qualité tant d'Est en Ouest que du Nord au Sud.

Favoriser le désenclavement et la perméabilité du site.

Le secteur apparaît aujourd'hui enclavé par l'absence de voie, hormis le chemin des Bouteilles qui se termine en impasse. Le projet s'articulera sur le prolongement de la rue Gustave Charpentier. Le tracé de cette dernière suit un axe Est-Ouest (1 ci-dessous). Il s'orientera ensuite vers le Nord jusqu'en limite communale avec Villejuif avant de se poursuivre vers l'Ouest pour déboucher sur la RD7 (3) en longeant la coulée verte départementale. Un barreau orienté Nord-Sud complètera la trame viaire (2). Il permettra une plus grande perméabilité entre la rue Paul Hochart et le prolongement de la rue Gustave Charpentier.

Une trame qui favorise une plus grande cohérence urbaine, la constitution d'un front bâti le long des grands axes et d'un cœur d'îlot apaisé

Le projet, tel qu'issu de la modification marque une évolution importante du projet à plusieurs égards :

- Il intègre la démolition et la reconstruction du foyer Coallia, ce qui permet de libérer et de remodeler complètement l'espace actuellement occupé par le foyer et d'apporter une cohérence d'ensemble du secteur.

- Il propose l'implantation d'équipements publics (groupe scolaire de 25 classes et gymnase) pour prendre en compte les besoins des nouveaux habitants et permettre d'accueillir, par mesure de rapprochement, les enfants qui résident dans les habitations existantes les plus proches (abords de la rue Gustave Charpentier notamment) et qui sont actuellement scolarisés sur Lallier.

Le projet consiste à réaliser un front bâti le long de la RD7 et de la rue Paul Hochart et propose un cœur d'îlot plus apaisé où s'implante le groupe scolaire et le gymnase. Cette disposition permet également d'ouvrir le futur groupe scolaire au Nord sur la coulée verte et de constituer avec l'école Lebon qui lui fera face, un noyau d'équipements scolaires « protégés » à l'échelle des deux communes.

Les îlots

Le chemin des Bouteilles, qui traverse le site en diagonal, a guidé l'ensemble du plan masse. Le découpage foncier du projet propose des îlots à destination d'habitations qui s'organisent en arc de cercle entre la nouvelle voie, d'une part, et le long de la RD7, la future place et la rue Paul Hochart d'autre part. Le Nord-Ouest du périmètre constitue un îlot réservé à l'accueil du nouveau groupe scolaire et du gymnase.

b- Le programme des constructions

Conformément à la modification du dossier de création de ZAC, les objectifs de cette opération sont :

- La création d'un éco-quartier : ce projet de renouvellement urbain s'inscrit dans une démarche de développement durable en vue de créer un quartier durable labellisé éco-quartier mettant en application les grands objectifs du développement durable : la diversité des fonctions urbaines (habitat, emploi, activité, commerces, équipements, espaces verts), la mixité sociale dans l'habitat et la gestion économe et équilibrée de l'espace pour créer un quartier ayant un faible impact écologique et agréable à vivre.

  Mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur de la ville, conformément aux objectifs du projet NPNRU tels qu'ils sont exposés dans le protocole de préfiguration.
- Créer un nouveau groupe scolaire de 25 classes et un équipement sportif permettant un accueil de qualité pour la population actuelle et future du quartier ainsi que pour les associations.
- Désenclaver et redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture d'une nouvelle voie vers la RD 7 mais aussi grâce à de nouvelles voies internes capables de remailler le secteur et d'améliorer la circulation des usagers vers les pôles de transports en commun situés à proximité.
- Apporter une mixité urbaine et sociale, au sein d'un quartier à forte dominante de logement social, par la densification et la diversité résidentielle qui devra respecter les objectifs de programmation indiqués ci-après sous le titre « programme global des constructions » qui prévoit néanmoins l'insertion de 50 logements sociaux.
- Réaliser une armature commerciale en pied d'immeuble et de service diversifiée conformément au programme défini.
- Procéder à la relocalisation du foyer Coallia (foyer de travailleurs migrants de 175 chambres) au sein même de la ZAC dans le cadre d'une opération de démolition/relocalisation sur un autre foncier de la ZAC (démolition de 175 chambres / reconstruction d'une résidence sociale de 175 logements).
- Créer de nouveaux espaces publics favorisant le lien social avec notamment la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7 et en poursuivant le développement de la coulée verte, promenade plantée départementale.

En effet, la ZAC Hochart se situe dans le périmètre NPNRU « Lebon – Lamartine –Hochart ».

Le projet Lebon-Lamartine est frontalier de la ZAC Hochart, il se trouve sur la commune de Villejuif, au Nord de la ZAC Hochart. Sa restructuration est également projetée par la commune de Villejuif. L'enjeu du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier Robert Lebon est de pouvoir engager un véritable renouveau pour le quartier en proposant une mixité d'usages (résidences, équipements, bureaux,...), en modernisant et diversifiant l'offre de logements (en favorisant notamment la mixité sociale par des programmes d'accessions). Par ailleurs, la notion de désenclavement est importante pour donner une meilleure accessibilité et remédier à la situation en impasse du quartier. De premières réunions publiques se sont tenues en 2016 pour ce projet. Les travaux de réhabilitation des logements sociaux du quartier devraient débuter en 2021.

Le programme estimatif global de construction de la ZAC Paul Hochart est inchangé depuis 2019 ; il comprend le développement d'environ 61 000 m² de surface de plancher qui se décompose ainsi :

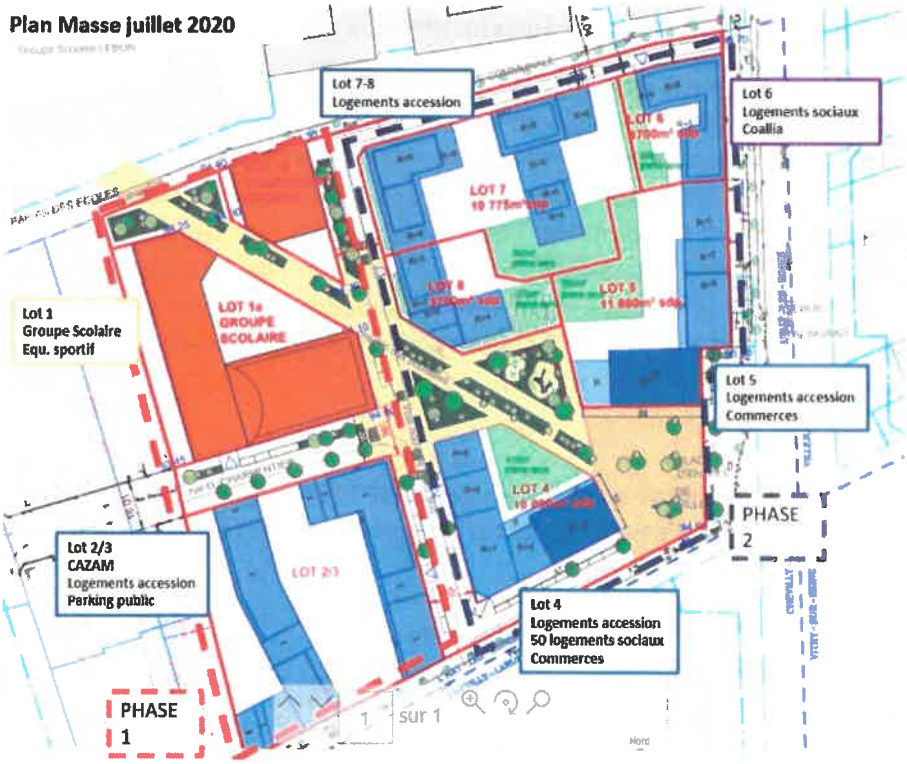
- Environ 54 330 m² dédiés aux logements, dont :
  - 4 700 m² dédiés à la reconstruction sur site d'une résidence sociale Coallia, soit 175 logements,
  - 3 200 m² représentant 50 logements, réservés pour la reconstitution de logements sociaux démolis sur le secteur de Lallier;
  - 6 700 m², représentant environ 120 logements pour une résidence service seniors (RSS) privée, ces logements seront d'une surface moyenne de 45 m².

- Environ 1 800 m² d'activités commerciales qui se situeront essentiellement en pied d'immeuble, autour de la nouvelle place à réaliser (à l'angle de la rue Paul Hochart et de la RD 7) et le long de la RD 7. Une dizaine de commerces s'étendra ainsi au rez-de-chaussée les lots 4 et 5, ils offriront une animation urbaine et un potentiel de création d'emplois ;

- 4 710 m² dédiés à la création d'un groupe scolaire de niveaux maternelle et élémentaire, d'une capacité de 25 classes (3 650 m²) et d'un équipement sportif (1 060 m²). Une salle polyvalente de 160 m² sera située dans le lot 3 (la coque brute de ce local sera réalisée par le promoteur du lot et acquise en VEFA par l'aménageur, qui y réalisera les aménagements intérieurs). Un parking souterrain public d'environ 100 places sera situé sous les lots 2/3.

L'ensemble de la programmation sera réparti sur 8 lots de construction. Deux immeubles de plus grande hauteur sont envisagés autour de la place publique (R+14/ R+15). La procédure de modification du PLU est en cours par la commune et l'EPT. Cette procédure porte notamment, aux côtés d'autres sujets étrangers à la ZAC, sur la modification des hauteurs maximales admissibles sur la zone.

Le plan masse présenté ci-dessous figure la disposition des lots dans le périmètre du projet.



Programme de la ZAC

Logements

S'agissant du programme de logements à réaliser, l'opération développera environ 960 logements neufs répartis ainsi :

- la reconstitution du foyer Coallia (175 logements),
- la reconstruction de 50 logements sociaux,
- entre 20 et 25% de la surface hors foyer Coallia et logements sociaux pour la construction de logements familiaux de type T4 et T5 accessible à la propriété,
- entre 25 et 35% de la surface hors foyer Coallia et logements sociaux pour la construction de logements de type T3 accessible à la propriété,
- logements de type T1 et T2.

Equipements publics

Le calendrier de réalisation de cet équipement est étroitement lié au calendrier des travaux de la gare « L'Haÿ - 3 communes » sur le secteur Lallier qui implique la démolition du groupe scolaire mitoyen et sa reconstitution pour partie sur le secteur Hochart.

La mise en service de l'équipement est prévue pour la rentrée scolaire 2023.

Les équipements publics attendus par la commune de L'Haÿ-les-Roses sont :

- un groupe scolaire de 25 classes (10 classes en maternelle, 15 classes en élémentaire) et un gymnase qui totaliseront environ 3 650 m² de surface utile.
- un équipement sportif de 1 060 m² environ est positionnés dans le projet au nord du site, le long de la limite communale avec Villejuif,
- une salle polyvalente de 160 m², positionnée sur le lot 3. La parcelle du groupe scolaire étant très contrainte et afin de dégager de l'espace pour les locaux d'enseignement et les cours, il a été décidé d'implanter la salle polyvalente en rez-de-chaussée du lot 3. Cela permettra également d'animer la façade du lot 3 donnant sur le centre du quartier.

Le Groupe scolaire et le gymnase du quartier Hochart se trouvent face au groupe scolaire Robert Lebon, dans la commune de Villejuif, ce qui participe à la cohérence urbaine.

Le groupe scolaire comprendra un service de restauration (800 m²), des infrastructures dédiées au périscolaire (580 m²) ainsi que des espaces verts.

L'équipement sportif sera positionné dans un bâtiment indépendant jouxtant le groupe scolaire. Cela permettra à des utilisateurs, autres que scolaires, telles que des associations sportives, d'en bénéficier.

Les permis du groupe scolaire et du gymnase ont été déposés en juillet 2020 et obtenu en décembre 2021. Leurs travaux ont débuté en septembre 2021.

Le groupe scolaire est positionné sur la parcelle L71, foncier d'ores et déjà maîtrisé par l'aménageur. Le gymnase est positionné sur la parcelle L16, dont l'acquisition est prévue pour mars 2021.

Le groupe scolaire de 25 classes et son gymnase

Le parking public

Un parking souterrain public d'environ 100 places. Ce dernier sera utilisé essentiellement par les clients des commerces et les visiteurs des résidences. Il pourra éventuellement servir aux visiteurs de la salle polyvalente ou à ceux de l'équipement sportif en cas d'évènement particulier. Il est situé au niveau -1 du lot 2-3.

La place publique

Le programme prévoit la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD7 dont la superficie sera comprise entre 1 500 et 2 000 m². Elle se raccordera au nord à la coulée verte.

Point stratégique du projet, c'est autour de cet espace public que doit s'implanter une nouvelle polarité : une offre commerciale et de services diversifiés encadre la place, directement visible depuis les axes principaux.

La coulée verte, une diagonale paysagée

L'aménagement de la coulée verte, en articulation avec le Département du Val de Marne est l'un des enjeux principaux du projet.

En effet, la coulée verte Bièvre Lilas traverse le périmètre de la ZAC Paul Hochart du nord au sud, au niveau de l'emprise du chemin des Bouteilles. Les aménagements paysagers de la ZAC Paul Hochart permettront :

- d'augmenter le taux d'espaces verts du quartier,
- d'améliorer l'accès aux modes actifs,
- de renforcer les impacts écologiques en termes d'îlots de fraîcheur,
- d'améliorer la biodiversité.

Cet élément central du projet crée et dessine les espaces publics, tout en valorisant les eaux pluviales.

La coulée verte dessine dans le tissu urbain une continuité paysagère qui traverse les îlots, pour connecter les différents espaces végétalisés et ainsi conforter le corridor écologique. Cette connexion verte est ponctuée par trois espaces publics importants :

- une place publique qui marque aussi l'entrée de la ville ;
- un square de 600 m² comprenant une aire de jeux pour enfant, une promenade et des bancs.

III. Utilité publique du projet

a- Une opération d'intérêt général

Le secteur Hochart est situé stratégiquement à l'entrée de la commune de L'Haÿ-les-Roses, aux portes des trois communes voisines de Chevilly-Larue, Vitry-sur-Seine et Villejuif. Il est donc à la fois une porte de la commune de L'Haÿ-les-Roses et une ouverture sur le vaste territoire métropolitain de l'EPT GOSB.

C'est donc un secteur a fort enjeux de visibilité pour la commune et ses 31 500 habitants.

Le quartier Paul Hochart ne présente aujourd'hui aucune unité. Il est constitué de plusieurs friches qui jouxtent différents squatts fonctionnant en autarcie, sans lien avec les habitants des quartiers voisins. Aujourd'hui il n'est donc ni accessible, ni appropriable par les l'Haÿssiens.

Le projet de la ZAC Hochart prévoit la création d'environ 960 nouveaux logements. Il participe donc à l'effort régional en matière de création de logements. Il permettra ainsi de répondre aux besoins de logements de la population l'Haÿssienne croissante. L'accueil des nouveaux habitants dans ce secteur aux confins de la commune va permettre faire émerger une nouvelle centralité résidentielle. La programmation résidentielle de l'opération d'aménagement permettra de répondre à la diversité des besoins des populations du territoire en termes de logements :

-50 logements sociaux ;
-175 logements en foyer de travailleurs migrants Coallia,
-Une résidence Séniors Cazam,
-Environ 600 logements en accession.

Une centralité commerciale sera également créée grâce aux 1 800 m² de commerces en rez-de-chaussée des immeubles de la place d'entrée de ville. Cela permettre de créer de l'animation urbaine et une polarité commerciale nécessaire à la vie de quartier. De plus cette création d'une dizaine de nouveaux commerces permettra de facto la création d'emplois sur la zone.

D'autre part, le projet prévoit plus particulièrement la construction d'un groupe scolaire de 25 classes accueillant près de 700 élèves qui sera implanté au nord-ouest de la ZAC. Comme indiqué précédemment, la commune va se trouver prochainement carencée en équipements scolaires. La livraison du groupe scolaire Hochart doit donc intervenir impérativement pour la rentrée 2022.

En effet, les élèves du quartier sont actuellement scolarisés dans le groupe scolaire Lallier, situé plus à l'ouest dans la commune. Cet établissement est situé sur l'emprise de la nouvelle gare du Grand Paris Express (ligne 14 Sud) nécessitant la démolition des bâtiments scolaires à la fin de l'année 2022, en vue de la livraison de la gare prévue en 2024.

Le calendrier du Grand Paris Express ne pouvant être remis en cause, il impose que soit livré dans le même temps le nouveau groupe scolaire Hochart, pour garantir une continuité de l'accueil des élèves.

L'utilité publique de l'opération d'aménagement se justifie donc à l'échelle locale, par le renouvellement urbain d'une friche vouée à muter, pour créer une nouvelle centralité urbaine attractive.

Elle se justifie également à une échelle plus large, en s'inscrivant dans les grandes orientations prescrites pour le développement du Grand Paris : stratégie urbaine fondée sur les principes de

l'urbanisme durable, d'accessibilité pour tous aux transports en communs, d'exemplarité vis-à-vis de la mise en œuvre de la transition écologique et environnementale en créant un nouvel écoquartier ...

b- Le caractère nécessaire des expropriations

L'inconvénient principal sera l'atteinte à la propriété privée par le biais de l'expropriation.

Bien que la majeure partie des acquisitions foncières soit intervenue par la voie amiable, il reste à ce jour dans l'emprise de la ZAC trois terrains accueillant chacun un pavillon d'habitation (parcelles L13, L14, L15) dont les propriétaires ne sont pas tous vendeurs malgré les sollicitations en ce sens de l'aménageur.

Pour autant, malgré l'atteinte à la propriété, l'acquisition des terrains accueillant les pavillons et l'éviction des occupants propriétaires ou locataires sont particulièrement nécessaires :

- pour optimiser l'organisation du chantier de réalisation des équipements scolaires situés à proximité immédiate, et ainsi assurer le respect du calendrier imparti ;
- pour éviter d'avoir à maintenir une voie d'accès à ces terrains, laquelle empêcherait l'engagement des travaux d'aménagement du parvis et de la voie nord ;
- pour permettre la réalisation sur ces terrains de l'espace public de jonction avec la coulée verte existante, et ce afin d'assurer la continuité du corridor écologique liée à cette coulée ;
- pour permettre la réalisation d'un ensemble cohérent d'un point de vue urbain et paysager et conférer ainsi à l'opération son caractère global et homogène.

Enfin la demande de Déclaration d'Utilité Publique étant justifiée par la volonté de mener à bien une opération d'aménagement constituée de travaux divers, le site va connaître des désagréments liés aux travaux, tels que le bruit durant les chantiers, la circulation d'engins de chantier, la poussière. Pour contrer ces désagréments, les mesures d'accompagnement décrites dans l'étude d'impact et la charte chantier à faibles nuisances limiteront mais ne supprimeront pas ces gênes inhérentes à tous travaux.

Par ailleurs, la méthode exclusive d'accord amiable avec les propriétaires concernés représente une menace importante pour l'achèvement de l'opération et le respect global des objectifs fixés par la commune et l'EPT. D'un autre côté, le lancement d'une procédure de DUP n'empêche en rien de poursuivre les négociations amiables avec les propriétaires.

Les équipements et les frais liés à la réalisation de la ZAC Hochart sont financés à hauteur d'environ 86% par la cession des charges foncières, et à hauteur de 14% par des subventions publiques, dont une grande partie est allouée par la commune de l'Haÿ-les-Roses pour la réalisation de certains équipements relevant de sa compétence (Groupe scolaire et équipement sportif) et l'autre partie octroyée par la Région Ile de France et l'Etat.

De plus, la ZAC Paul Hochart permettra de créer plus de 900 nouveaux logements, ainsi que des équipements publics manquants dans la commune, elle répond donc bien à un besoin régional de création de logements et à un besoin communal de création de nouveaux équipements. De même, cette opération, avec l'apport de nouveaux commerces, permettra la création d'emplois sur la zone. L'opération constitue donc indéniablement un projet d'intérêt général.

Aussi, bien que l'expropriation représente une atteinte à la propriété privée, l'absence de maîtrise foncière par l'aménageur des terrains des trois pavillons ne permettrait pas le déroulement de l'opération et occasionnerait des retards dans la livraison des équipements. Cela serait plus particulièrement le cas pour les équipements scolaires jouxtant directement les trois terrains à ce jour non maîtrisés. Or, comme indiqué précédemment, le respect du calendrier de livraison revêt pour ces

équipements une importance toute particulière, puisque le calendrier arrêté a pour objet de garantir une continuité d'accueil des élèves actuellement scolarisés sur le groupe scolaire Lallier, lequel doit être libéré pour permettre la réalisation des travaux de la nouvelle gare liée au prolongement de la ligne 14 Sud, travaux déclarés d'utilité publique et urgents par décret du 27 juillet 2016.

C'est au regard de l'ensemble de ces considérations, lesquelles mettent en lumière les nombreux intérêts et aspects positifs de l'opération comparés aux quelques inconvénients qu'elle engendre, qu'il a été décidé de solliciter une Déclaration d'Utilité Publique pour pouvoir mener à bien l'opération d'aménagement dans son ensemble et dans les délais impartis.

Pendant toute la période de procédure administrative préalable à la DUP, il sera poursuivi la recherche d'accords amiables avec les propriétaires fonciers.

IV. Prise en considération de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale

L'étude d'impact a fait l'objet d'une actualisation en juin 2020.

Dans son avis du 30 juillet 2020, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France a *« recommandé d'approfondir l'analyse des différents effets susceptibles d'être générés par le projet, notamment s'agissant de la pollution des sols et des eaux souterraines, des eaux pluviales, des îlots de chaleurs, des déplacements et des pollutions et des nuisances associées. Les enjeux liés aux ondes électromagnétiques ont fait l'objet de compléments satisfaisants. »*.

Un mémoire en réponse a été transmis à la MRAE en août 2020 précisant l'ensemble des éléments demandés :

- Pour la pollution des sols : les lots 1a-b, 2-3, 4, 6, 7 et 8 de la ZAC ont fait l'objet d'études pollution, sous forme d'études quantitatives des risques sanitaires, concluant que les terrains seront compatibles avec la programmation prévue. Sur l'école, par précaution, un vide sanitaire ventilé naturellement sera réalisé ;
- Pour la gestion des eaux pluviales, le projet paysager a été détaillé et le plan de gestion a été approuvé dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC, les zones d'infiltration des noues ont été localisées pour éviter les terres polluées. Ces noues d'infiltration sont complétées par les toitures végétalisées qui représentent 50% du projet ;
- Pour le risque électromagnétique : une étude spécifique a été réalisée en complément par le bureau d'études Mantenna. Sur la parcelle de l'école, distante de 142 m, la prédiction des impacts électromagnétiques du câble enterré et du poste de transformation montre l'absence totale de risque sanitaire ;
- Pour le projet paysager, il a été détaillé l'impact de la réalisation des deux émergences de logements permettant de gagner des espaces libres et végétalisés au sol ;
- Pour le bruit : une étude acoustique a été réalisée à l'échelle de la ZAC, et des mesures d'isolement acoustique renforcé ont été prises pour les logement situés le long de l'Avenue de Stalingrad ;
- Pour les îlots de chaleurs : la pleine terre imposée à 20% des surfaces de la ZAC, ainsi que les surface semi-perméables sur les espaces publics permettront de réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain.

V. Résultats de l'enquête publique

Par décision n°E21000033/77 en date du 8 avril 2021, le Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Jean-Pierre MAILLARD en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'arrêté du 8 juillet 2021, l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart » s'est déroulée du 13 septembre 2021 au 13 octobre 2021. Les permanences ont eu lieu, aux lieux, jours et horaires fixés par cet arrêté. Outre le registre d'enquête disponible en mairie, un registre électronique a également été mis en place.

Après avoir réalisé une étude approfondie du dossier, une visite de site, des échanges la Ville et l'aménageur, Monsieur le commissaire enquêteur a dressé un procès-verbal de synthèse qui a été présenté à l'aménageur le 27 octobre 2021 puis transmis à la préfecture.

À réception du PV de synthèse, l'aménageur a rédigé un mémoire en réponse qui a été adressé à Monsieur le commissaire enquêteur le 4 novembre 2021 par voie électronique.

En retour, Monsieur le commissaire enquêteur a remis par voie électronique le 2 décembre 2021 son rapport, avis et conclusions qui sont rapportées ci-dessous :

AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de la ZAC « Entrée de Ville Paul Hochart ». Il note également que l'enquête publique n'a suscité qu'une demande de renseignement et n'a été l'objet d'aucune observation, le registre en mairie et celui dématérialisé, sont restés vierges d'inscriptions.

AVIS FAVORABLE à l'expropriation des immeubles sis à l'Haÿ-les-Roses : 20, 21 et 22 chemin des Bouteilles, objets de l'enquête parcellaire.

VI. Conclusion

Au regard de l'ensemble de ces considérations, lesquelles mettent en lumière l'intérêt public de l'opération et ses aspects positifs comparés aux quelques inconvénients qu'elle engendre, il a été décidé de poursuivre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour pouvoir mener à bien l'opération d'aménagement dans son ensemble et dans les délais impartis.

ANNEXES

Avis des Domaines