DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

Eiffage Aménagement

COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

ZAC « ENTREE DE VILLE - PAUL HOCHART »

ENQUETE PARCELLAIRE

***

Enquête 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 parcellaire *Page 3*

I.1-1 Généralités *Page 3*
I.1-2 Opérations préalables à l'enquête parcellaire *Page 4*
I.1-3 Modalités de l'enquête parcellaire *Page 5*
I.1-4 Composition du dossier d'enquête *Page 9*

I.2 Finalité de l'enquête de l'enquête parcellaire *Page 10*

I.3 Analyse des observations recueillies - Néant *Page 10*

I.4 Conclusions du rapport *Page 10*

SOMMAIRE IIème PARTIE :

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Page 11

1ère PARTIE

RAPPORT

I.1 Le cadre de l'enquête parcellaire

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 réglementaire, 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 population 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.

I.1-2 Opérations préalables à l'enquête

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 contribue à ses objectifs. De même, l'opération d'aménagement 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 unique. 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 la société Eiffage, 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 (DUP) de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » à L'Haÿ-les-Roses et subséquemment d'une enquête parcellaire.

Par décision n° E20000033/77 du 6 avril 2021(cf. Pièce n° 1), 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) la préfète du Val-de-Marne a prescrit l'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » sollicitée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et l'enquête parcellaire correspondante.

Le dossier d'enquête unique (Pièce n° 1) contenant un sous-dossier « Enquête parcellaire » 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 concessionnaire. L'entretien s'est poursuivi par la visite du site.

Dans le cadre d'une enquête unique, le dossier inclut également une enquête préalable à la DUP de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » à L'Haÿ-les-Roses qui fait l'objet d'un rapport et de conclusions motivées distincts.

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

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 des enquêtes a également été faite le 13 septembre 2021sur 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 Notification aux expropriés

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2021les propriétaires concernés ont reçu notification dudit arrêté par signification d'huissier du 6 août 2021 à savoir :

- M. Jasmin Hadzimehmedovic
- Mme Yasminca Hadzimehmedovic
- Mme Fatima Hadzimehmedovic
- Mme Claudine Saroul
- M. Henri Bianchi
- M. Franck Bianchi,

qui ont fait l'objet d'un procès-verbal (Pièces 4-1 à 6).

L'huissier de justice en charge de délivrer une signification à Mme Jeanne Bianchi a appris que cette personne est décédée depuis trois ou quatre ans (Pièce n° 4-7)

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 sous-dossier « Enquête parcellaire » du dossier d'enquête unique (Pièce n° 1) et le registre déposé en mairie (Pièce n° 3-2), 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.1-4 Composition du dossier d'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire constitue un sous-dossier du dossier d'enquête unique relatif au projet de d'assujettir la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » à la déclaration d'utilité publique comportant :

- l'arrêté n° 2021/02508 du 8 juillet 2021 de la préfète du Val-de-Marne prescrivant l'enquête unique
- des informations juridiques et administratives,
- une notice explicative,
- le plan parcellaire des immeubles concernés,
- l'état parcellaire des propriétaires présumés.

Les plan et état parcellaire du sous-dossier « Enquête parcellaire » identifient trois propriétés bâties et trois propriétaires.

La visite sur place a permis de visualiser les immeubles concernés par la procédure.

20 rue des Bouteilles

21 rue des Bouteilles

22 rue des Bouteilles

Le dossier comporte les pièces imposées par la réglementation.

I.2 Finalité de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires réels des immeubles désignés à l'état parcellaire, les ayants droit et recueillir toutes observations sur les limites des acquisitions foncières projetées.

I.3 Analyse des observations recueillies – Néant

I.4 Conclusions du rapport

L'enquête parcellaire s'est déroulée sans incident, les modalités prévues par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2021 ayant été respectées.

Le dossier et l'enquête parcellaire ne suscitent pas d'appréciation de ma part.

Mes conclusions du rapport et avis motivé requis sont développés dans la deuxième partie « Conclusions et avis motivés » ci-après.

L'enquête publique relative à la DUP 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 parcellaire 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 l'enquête parcellaire relative à 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 parcellaire 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.

L'enquête parcellaire s'est tenue dans le respect de la législation, de la réglementation applicable et des dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2021.

Considérant :

- le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » à L'Haÿ-les-Roses soumis de façon concomitante à l'enquête dans le cadre d'une enquête unique, contenant un sous-dossier « enquête parcellaire »,
- le rapport d'enquête publique correspondant en date de ce jour,
- mes conclusions et avis motivés qui sont favorables au projet de DUP,
- le rapport d'enquête parcellaire qui constate l'absence d'observations,
- la nécessaire appropriation des immeubles par la société Eiffage Aménagement pour permettre la mise en œuvre des objectifs de la ZAC conformes au document d'urbanisme en vigueur et utiles à la rénovation urbaine d'un quartier de la ville de L'Haÿ-les-Roses,

- 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 à l'expropriation des immeubles sis à L'Haÿ-les-Roses 20, 21 et 22 rue des Bouteilles, objet de l'enquête parcellaire prescrite par arrêté préfectoral du 8 juillet 2021 au profit de la société Eiffage Aménagement au vu de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement à prononcer par la préfète du Val-de-Marne.

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

Jean-Pierre Maillard
Commissaire-enquêteur