

Cadre et contexte de la procédure de participation du public

Projet « ZAC Entrée de ville-Paul Hochart »
Modification du dossier de création de la ZAC

Textes régissant la participation du public par voie électronique

La procédure de participation du public est encadrée par les dispositions des articles L. 123-19, L. 123-19-1, al. 5 à 7 et R. 123-46-1 du code de l'environnement.

Ces dispositions sont reproduites dans leur intégralité en annexe du présent document.

Contexte de la participation du public

La présente participation du public par voie électronique porte sur le projet de modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « entrée de ville Paul Hochart » dont la compétence revient à l'Etablissement Public Territorial « Grand-Orly Seine Bièvre ».

En 2005, la ville de L'Haÿ-Les-Roses a décidé de lancer la concertation préalable à la création d'une ZAC sur un site de 4,4 hectares environ situé à l'Est de la Commune et compris entre le quartier Paul Hochart et la RN7.

La Ville formalisait ainsi son intention de profiter de la dynamique créée par la mise en œuvre, dans le secteur, de projets d'aménagement d'échelles départementale et régionale (ZAC Chériou, requalification RD7 et aménagement du tramway...), pour accompagner la construction de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété ainsi que pour favoriser le développement économique par la réalisation d'un programme tertiaire en vitrine sur la RN7 et de commerces donnant sur la future place publique devant accueillir la future station du tramway Villejuif-Athis Mons (T7). Il s'agissait également pour la Ville de valoriser et d'intégrer la coulée verte départementale, et de recréer un maillage des circulations permettant de favoriser le désenclavement du site.

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.

Le projet de programme global de construction qui figure dans ce dossier de réalisation de la ZAC, portait sur le développement de 70 000 m² de surface hors œuvre nette¹ réparties de la façon suivante :

- 35 000 m² de SDP environ d'habitat et services ou équipements,
 - 35 000 m² de SDP environ d'activité économiques (activités tertiaires, bureaux, services, activités commerciales).
-

Le Programme des Equipements Publics comprenait quant à lui :

- La réalisation du prolongement de la rue Gustave Charpentier et de la place publique
- L'aménagement d'une coulée verte départementale par le département du Val de Marne.
- La réservation d'un foncier pour la réalisation d'un équipement public à définir.

La réalisation de la ZAC a été confiée à la SADEV 94.

Dans un contexte économique défavorable pour l'immobilier d'entreprise, Il s'est avéré que le programme de la ZAC, tel qu'il avait été approuvé ne pouvait être réalisé du fait de la trop grande proportion d'activité.

Pour permettre la poursuite de l'aménagement de ce secteur peu qualifié (présence de nombreuses friches) de la ville, la commune et l'aménageur ont pris le parti de proposer un nouveau projet principalement tourné vers l'habitat tout en prévoyant les équipements nécessaires à la vie de ce nouveau quartier (groupe scolaire de 25 classes et équipement sportif d'environ 1000 m²).

Ce nouveau projet, qui répond à des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, prévoit la réalisation d'un programme de construction d'environ 60 500 m² qui se décompose ainsi :

- 53 000 m² de logement dont 6 400 m² pour du logement locatif social et 4 700 m² pour la reconstitution des 175 logements du foyer Coallia.
- 1 500 m² d'activité économique qui s'inséreront en RDC des immeubles donnant sur la RD 7 et la nouvelle place publique à créer.
- 6 000 m² pour la construction d'un groupe scolaire de 25 classes et d'un équipement sportif.

En matière d'aménagement, le projet prévoit la réalisation de voies de desserte interne, d'une place publique qui marque l'entrée de ville à l'angle de la RD 7 et de la rue Paul Hochart ainsi que l'aménagement d'une coulée verte sur l'emplacement actuel du chemin des Bouteilles.

Ce projet a été retenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) au titre du nouveau programme national de rénovation urbaine en décembre 2014.

Il a fait l'objet, en 2018, d'une concertation préalable règlementaire au titre du code de l'urbanisme. Le bilan de cette concertation règlementaire a été tiré par délibération du Conseil Municipal du 17 mai 2018 et par délibération de l'Etablissement Public Territorial du 26 juin 2018.

La réalisation de ce projet d'aménagement, profondément transformé par rapport au projet initial, nécessite de procéder à la modification du dossier de création de la ZAC Paul Hochart (pour revoir la programmation, le programme des équipements publics, et modifier le périmètre en y excluant la 1^{ère} phase déjà réalisée.)

Des études préalables sur l'urbanisme du secteur, l'incidence de la circulation, la faisabilité économique et commerciale, la sécurité publique ont été réalisées pour appuyer la modification du dossier de création de ZAC.

Conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement, ce projet qui présente une surface de plancher supérieur à 40 000 m² est soumis à évaluation environnementale. Une étude d'impact du projet a été réalisée en ce sens par le bureau d'étude BURGEAP.

L'autorité environnementale a été sollicitée pour avis sur cette étude d'impact dans le cadre de la modification du dossier de création de la ZAC Paul Hochart. Celle-ci a rendu son avis le 04 avril 2019 et le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse à cet avis.

Par ailleurs, les projets de zone d'aménagement concerté soumis à étude d'impact étant dispensés d'enquête publique au profit d'une participation du public par voie électronique au regard des dispositions de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, c'est à ce titre que le projet de modification du dossier de création de la ZAC « Entrée de ville-Paul Hochart » fait l'objet de la présente participation du public.

Objet et modalités d'organisation de la participation du public

La participation du public, au même titre qu'une enquête publique, a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Néanmoins, à la différence d'une enquête publique, cette participation a lieu principalement par voie dématérialisée et il n'est pas sollicité de commissaire enquêteur.

Les modalités d'organisation de la présente participation du public, ont été déterminées par le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre par arrêté du 10 avril 2019.

Celle-ci se déroule pendant 30 jours consécutifs du 6 mai au 4 juin 2019 inclus sur le site internet de la ville (<https://urbanisme.lhaylesroses.fr>) et sur le site de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr/projects).

Le dossier soumis à la participation du public contient :

- Le dossier de création de ZAC modificatif, y compris l'étude d'impact et son résumé non technique,
- L'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet ainsi que la réponse apportée à cet avis par le maître d'ouvrage du projet ;
- A titre informatif, le bilan de la concertation préalable à la création de l'opération d'aménagement « secteur Hochart », organisée au titre de l'article L103-2 et suivant du code de l'Urbanisme,
- L'arrêté en date du 10 avril 2019 fixant les modalités d'organisation de la présente participation,
- L'avis de participation du public établi pour informer le public de l'organisation de la participation,
- La présente note visant à éclairer le public sur le contexte et le cadre de la participation du public.

Pendant toute la durée de la participation, le public peut prendre connaissance du dossier soit par voie électronique sur le site internet de la ville (<https://urbanisme.lhaylesroses.fr>) et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr/projects), soit sur support papier au service urbanisme de la Mairie de L'Hay-les-Roses, 41 rue Jean Jaurès – 94 240 L'HAY-LES-ROSES, aux jours et heures habituels d'ouverture du service au public, en dehors des jours fériés : du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h00 et de 13h30 à 18h (fermeture le jeudi après-midi).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public peut faire part de ses observations et propositions à l'adresse mail suivante :

- concertation-lallierhochart@ville-lhay94.fr
- Sur le registre papier ouvert à cet effet en mairie et déposé au service de l'Urbanisme,
- Par courrier à l'attention de Monsieur le Maire, 41 rue Jean Jaurès – 94 240 L'HAY-LES-ROSES.

Des informations sur la procédure de participation et le projet peuvent être sollicitées par le public par voie postale ou téléphonique jusqu'au dernier jour de la participation du public, au service Urbanisme de la mairie de L'Hay-les-Roses, 41 rue Jean Jaurès, 94 240 L'HAY-LES-ROSES (téléphone : 01.46.15.34.70).

Un avis informant le public de l'organisation de cette participation :

- A été publié le 19 avril 2019 dans les deux journaux suivants : Le Parisien édition Val de Marne et Les Echos,
- est publié sur le site internet de la ville (<https://urbanisme.lhaylesroses.fr>) et sur le site de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr/projects) depuis le 19 avril 2019,
- Est affiché en mairie depuis le 19 avril 2019 ;
- Est affiché sur le terrain du projet depuis le 19 avril 2019.

A l'issue de cette participation, il sera rédigé une synthèse des observations et des propositions déposées par le public.

La décision d'approbation du dossier de création de ZAC modificatif par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne pourra être prise avant l'expiration d'un délai de 4 jours suivant la clôture de la participation du public afin de permettre la prise en considération des observations et propositions du public et la rédaction de la synthèse précitée.

Dès l'approbation du dossier de création de ZAC modificatif, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision, seront rendus publics par voie électronique sur le site internet de la ville et de l'EPT et maintenus sur ce site pendant une durée minimale de 3 mois.

Décision(s) pouvant être adoptée(s) à l'issue de la participation et autorité compétente

L'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du dossier de création de ZAC modificatif est l'Etablissement public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Cette décision prendra la forme d'une délibération du Conseil Territorial.

Autres autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet immobilier

D'un point de vue administratif, la phase de création de la ZAC sera suivie par l'approbation du dossier de réalisation qui précise notamment et conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme :

- Le programme des équipements publics et des constructions à réaliser dans la zone
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement
- Eventuellement un complément à l'étude d'impact et un dossier loi sur l'eau

La réalisation opérationnelle du projet nécessitera par la suite :

- **L'obtention des permis de construire**, en tant que de besoin, pour chacune des constructions prévues dans le programme des constructions que ce soit pour les logements, l'activité économique ou les équipements collectifs.

- Si nécessaire, **une ou des autorisations d'exploitation commerciale**, prévue par l'article L. 752-1 du code du commerce, le projet immobilier comprenant la création en pied d'immeuble d'un ensemble commercial d'environ 1 500 m².
- Des autorisations liées à la création et/ou l'aménagement d'établissements recevant du public (autorisation ERP), prévues par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation, le projet comprenant la création de locaux d'activités et d'équipements.
- **Des permis de démolir** prévus par les articles L. 421-3 et R. 421-26 du code de l'urbanisme, les travaux projetés pour le projet nécessitant la démolition de certaines constructions situées sur le périmètre :
 - Foyer Coallia
 - Anciens locaux d'activité abritant les activités de l'Oréal
 - Pavillons situés au Nord du Chemin des Bouteilles et le long de la rue Paul Hochart.

Annexe : Dispositions législatives et réglementaires en vigueur encadrant la participation du public par voie électronique

Article L. 123-19 du Code de l'environnement

I. - La participation du public s'effectue par voie électronique. Elle est applicable :

1° Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 ;

2° Aux plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 ou des articles L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme et pour lesquels une enquête publique n'est pas requise en application des dispositions particulières qui les régissent.

Par exception à l'alinéa précédent, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, les plans de gestion des risques inondations et les plans d'action pour le milieu marin sont soumis à des dispositions spécifiques de participation du public.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser ces projets ou approuver ces plans et programmes.

II. - Le dossier soumis à la présente procédure comprend les mêmes pièces que celles prévues à l'article L. 123-12. Il est mis à disposition du public par voie électronique et, sur demande présentée dans des conditions prévues par décret, mis en consultation sur support papier dans les préfetures et les sous-préfetures en ce qui concerne les décisions des autorités de l'Etat, y compris les autorités administratives indépendantes, et des établissements publics de l'Etat, ou au siège de l'autorité en ce qui concerne les décisions des autres autorités. Lorsque le volume ou les caractéristiques du projet de décision ou du dossier de demande ne permettent pas sa mise à disposition par voie électronique, la note de présentation précise l'objet de la procédure de participation, les lieux et horaires où l'intégralité du projet ou du dossier de demande peut être consultée.

Le public est informé par un avis mis en ligne ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés et, selon l'importance et la nature du projet, par voie de publication locale quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public pour les plans, programmes et projets. Cet avis mentionne :

1° Le projet de plan ou programme ou la demande d'autorisation du projet ;

2° Les coordonnées des autorités compétentes pour prendre la décision, celles auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements pertinents, celles auxquelles des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les conditions dans lesquelles elles peuvent être émises ;

3° La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et des autorités compétentes pour statuer ;

4° Une indication de la date à laquelle et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des conditions de cette mise à disposition ;

5° L'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté ;

6° Le fait que le plan ou programme ou le projet soit soumis à évaluation environnementale et que, le cas échéant, il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat membre dans les conditions prévues à l'article L. 123-7 et le lieu où ce rapport ou cette étude d'impact peuvent être consultés ;

7° Lorsqu'il a été émis, l'avis de l'autorité environnementale mentionné à l'article L. 122-7 ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que du ou des lieu (x) où il peut être consulté.

Les dépenses relatives à l'organisation matérielle de cette participation sont à la charge du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du plan ou du programme.

Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

III. - Sont applicables aux participations du public réalisées en vertu du présent article les dispositions des trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1, ainsi que les dispositions des articles L. 123-19-3 à L. 123-19-5.

Article L. 123-19-1, II, alinéas 5 à 7 du Code de l'environnement

Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.

Dans le cas où la consultation d'un organisme consultatif comportant des représentants des catégories de personnes concernées par la décision en cause est obligatoire et lorsque celle-ci intervient après la consultation du public, la synthèse des observations et propositions du public lui est transmise préalablement à son avis.

Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

Article L. 123-2, I, 1° du Code de l'environnement

Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets de zone d'aménagement concerté ;
- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;
- des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ;
- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

Article R. 123-46-1 du Code de l'environnement

I.-L'avis mentionné à l'article L. 123-19 est mis en ligne sur le site de l'autorité compétente pour autoriser le projet ou élaborer le plan ou programme. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site

internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

Cet avis est en outre publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés et affiché dans les locaux de l'autorité compétente pour élaborer le plan ou programme ou autoriser le projet. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans un journal à diffusion nationale.

Pour les projets, l'avis est également publié par voie d'affichage dans les mairies des communes dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes, l'avis est publié par voie d'affichage dans les locaux de l'autorité responsable de leur élaboration.

II.-A l'issue de la participation du public, la personne publique responsable du plan ou programme ou l'autorité compétente pour autoriser le projet rend public l'ensemble des documents exigés en application du dernier alinéa du II de l'article L. 123-19-1 sur son site internet.

Pour les projets, ces documents sont adressés au maître d'ouvrage.

III.-Le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable assume les frais afférents à l'organisation matérielle de la participation du public.

IV.-La demande de mise en consultation sur support papier du dossier, prévu au II de l'article L. 123-19, se fait dans les conditions prévues à l'article D. 123-46-2.

Article R. 423-57 du Code de l'urbanisme

Sous réserve des dispositions prévues aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 300-2 et au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à enquête publique en application de l'article R. 123-1 du code de l'environnement, ou lorsque le projet est soumis à participation du public par voie électronique au titre de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, celle-ci est organisée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque le permis est délivré au nom de la commune ou de l'établissement public et par le préfet lorsque le permis est délivré au nom de l'Etat.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 181-10 du code de l'environnement, lorsque la réalisation du projet est soumise à la réalisation de plusieurs enquêtes publiques il peut être procédé à une enquête publique unique dans les conditions prévues à l'article L. 123-6 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doivent rendre leur avis dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Dans un délai de huit jours, l'autorité compétente informe le demandeur de la date de réception du rapport et de la substance des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Lorsque le projet relève de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, l'autorité compétente rend sa décision dans un délai permettant la prise en considération des observations et propositions du public. Ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la clôture de la procédure de participation du public.

L'autorité compétente informe le demandeur de la synthèse des observations et propositions du public.