

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE AU
DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC
COMMUNAL, DES PARCELLES CADASTREES
D262 ET D270, ANCIENNEMENT PARKING DE
LA HALLE LOCARNO**

COMMUNE DE L'HAY LES ROSES
VAL DE MARNE

Consultation publique
du lundi 20 Juin au lundi 4 juillet 2022

Rapport, conclusions motivées et avis
du 5 septembre 2022

1 Chapitre 1 - Généralités	3
1.1 Cadre juridique	3
1.2 Organisation de l'enquête	3
1.2.1 Date et durée de l'enquête	3
1.2.2 Publicité	4
1.2.3 Constitution du dossier	4
1.3 Objet de l'enquête	4
1.3.1 Aspects généraux et techniques	4
1.3.2 Aspect juridique	6
1.4 Responsable du projet	7
2 Chapitre 2 - Organisation et déroulement de l'enquête	7
2.1 Organisation et préparation de l'enquête	7
2.2 Déroulement de l'enquête	9
2.2.1 Mesures de publicité	9
2.2.2 Chronologie de l'enquête	9
2.2.3 Observations du public	10
2.2.3.1 Observations consignées sur le registre.....	10
2.2.3.2 Observations de la commissaire enquêtrice.....	11
3 Chapitre 3 – Analyse des observations et conclusions motivées 12	
3.1 Analyse des observations.....	12
3.2 Conclusions motivées.....	18
4 Avis de la Commissaire Enquêtrice	18
5 Annexes	19

1 CHAPITRE 1 - GENERALITES

1.1 Le cadre juridique

La procédure et l'enquête publique relèvent notamment des textes suivants :

- Le code Général des Collectivités territoriales et notamment les articles L 2122-21, L.2241-1 et L.2541-12
- Le code de l'urbanisme et notamment son article R.431-4 et suivants
- Le code de la voirie routière et notamment ses articles L 141-2 et suivants et R 141-4 et suivants
- Le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2141-1 et suivants
- Le traité de concession d'aménagement Locarno, conclu avec l'aménageur Citallios et son avenant, conformément aux délibérations du Conseil municipal du 27 septembre 2017 et du Conseil territorial du 26 mars 2019
- La délibération du Conseil municipal de la commune de L'Hay-les-Roses en date du 1er avril 2021 relative à l'engagement d'une procédure de déclassement des parcelles cadastrées D n°262 et 270.

1.2 L'organisation de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Maire de la ville de L'Hay-les-Roses numéro 05 22 186 URB, du 25 mai 2022, me désignant en qualité de commissaire enquêtrice. Cet arrêté pris en vigueur de la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} avril 2021, précise les dates et durée de l'enquête, ainsi que les permanences de la Commissaire Enquêtrice et l'adresse électronique spécifique permettant de recevoir les observations du public.

1.2.1 Date et durée de l'enquête

Le dossier et le registre d'enquête, paraphés par mes soins, ont été déposés sur le lieu de la consultation publique à l'hôtel de ville – 41 rue Jean Jaurès – 94240 L'Hay-les-Roses. L'enquête s'est déroulée du lundi 20 Juin au lundi 4 juillet 2022, soit 15 jours.

Le public a pu en prendre connaissance en mairie, au service de l'Aménagement Urbain, aux heures ci-après :

lundi, mardi, mercredi, vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00
Jeudi : de 8h30 à 12h30

Deux permanences ont été effectuées par mes soins, sur cette période :

- Lundi 20 juin 2022, premier jour de l'enquête, de 9 heures à 12 heures
- Samedi 2 juillet 2022 de 9 heures à 12 heures

Les permanences se sont déroulées dans un bureau fermé, au rez-de-chaussée, accessible aux handicapés.

Les pièces du dossier étaient consultables sur le site internet de la ville (www.lhaylesroses.fr) à la rubrique « Cadre de vie » et « Actualités ». Le public a pu consigner ses observations à l'adresse électronique suivante : urbanisme.concertation@ville-lhay94.fr.

1.2.2 Publicité

Un affichage réglementaire de l'avis d'enquête, constaté par mes soins, et photographié par une responsable du service urbanisme a été réalisé en plusieurs endroits autour du parking public. (Voir Annexe 1)

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été affiché en mairie principale de L'Haÿ-les-Roses à partir du 3 juin 2022, ainsi que sur le site internet de la ville.

Sept affiches ont été apposées à la même date autour de l'ancien parking de la halle du marché Locarno, objet de l'enquête, et deux autres près du nouveau marché, dont une sur le panneau d'affichage administratif de la ville.

1.2.3 Constitution du dossier

Le dossier mis à l'enquête publique comprend :

- Un dossier de présentation:
 - ✓ une notice explicative,
 - ✓ les dispositions législatives et réglementaires,
 - ✓ la situation et présentation du parking de la halle Locarno
 - ✓ les motifs du déclassement.
- Un plan de situation
- Un état cadastral à l'échelle du 1/1250^e
- La délibération du conseil municipal du 1^{er} avril 2021 sur le principe de déclassement des parcelles, certifié exécutoire par la Préfecture le 13 avril 2021.
- L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique du 25 mai 2022, signé par le Maire, Vincent Jeanbrun.

1.3 Objet de l'enquête

Dans le cadre de la concession d'aménagement « Locarno », la Ville de L'Haÿ-les-Roses a décidé de désaffecter et de déclasser le parking public situé autour de l'ancienne halle de marché, aujourd'hui désaffectée, en vue de sa cession à la Société CITALLIOS qui réalisera un projet immobilier.

Les deux parcelles, cadastrées section D n° 262 et n° 270, appartiennent à la commune. Elles représentent une superficie de 13 299m². Elles sont occupées pour une grande part, par l'ancien marché et son parking, mais aussi par la bibliothèque encore en activité et ses abords, ainsi que par un bâtiment culturel.

Conformément aux articles L.141-3, R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière, seule la partie dédiée au parking, ouvert à la circulation publique, fait l'objet d'une enquête publique. Le déclassement du bâtiment de l'ancienne halle du marché a été prononcé par délibération du conseil municipal en date du 31 mars 2022. Le bâtiment culturel devrait être déplacé et la bibliothèque reconstruite.

1.3.1 Aspects généraux et techniques

La ville de L'Haÿ-les-Roses a engagé depuis l'année 2004 une réflexion sur la vocation et l'évolution du centre-ville, conformément aux enjeux retenus par le Plan Local d'Urbanisme de l'époque. Le Conseil Municipal a adopté, le 5 mars 2009, le principe d'une opération d'aménagement multi sites, incluant le secteur Locarno. Une enquête publique a été réalisée et la Zone d'Aménagement Concertée, créée le 6 mai 2011. Toutefois, à compter de septembre 2015, un protocole de clôture de ZAC a été engagé entre la Commune et Valophis-Habitat, aménageur de la Zone d'Aménagement Concertée. En accord avec l'aménageur, cette ZAC a été supprimée par arrêté préfectoral n°2016/2057 en date du 27 juin 2016.

Un nouveau Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 26 septembre 2016 et des réflexions se sont engagées sur l'avenir du quartier Locarno.

Aujourd'hui, les objectifs définis par la Ville sont les suivants :

- « Edifier une nouvelle halle de marché au niveau du square Jouhaux, qui réponde aux normes actuelles de sécurité, d'accessibilité et de confort, mais également mieux adapté aux besoins des commerçants et des usagers (40 à 45 emplacements couverts pour une surface d'environ 2 000 m²).
- Recréer une offre de stationnement public avec un parking en sous-sol d'environ 120 places sur 2 niveaux, pour les besoins du nouveau marché sous cette nouvelle halle.
- Créer, sur l'actuel site du marché, un nouveau quartier de vie, plus urbain, favorisant une accroche du site avec le centre-ville, capable d'effacer l'impression de rupture actuelle et de rendre plus visible l'axe structurant qui relie le centre-ville au futur quartier de la gare du grand Paris.
- Insérer un nouvel équipement culturel (médiathèque de 2 500 m²) venant remplacer la bibliothèque actuelle.
- Proposer une nouvelle offre de logements s'intégrant au site et tenant compte de ses contraintes (proximité avec l'autoroute, du réservoir des eaux de Paris, etc.).
- Réaménager et mettre en valeur le Boulevard de la Vanne dans sa section comprise entre le boulevard Paul Vaillant Couturier et la rue Chevilly afin de créer les conditions d'un véritable chemin de promenade en appui de la coulée verte.
- Réaménager et requalifier des espaces le long de la rue Thirard. »

Par délibération du 15 décembre 2016, la Ville a décidé de lancer une procédure de consultation pour désigner l'aménageur. Un traité de concession a été signé avec la Société d'Economie Mixte Citallios en vertu de la délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2017, suivi d'un avenant par délibération du Conseil territorial du 26 mars 2019.

« L'opération doit se dérouler en 3 phases :

- Phase 1 – 2019-2020 : construction de la nouvelle halle du marché comportant en plus des étals, un restaurant et un parking public en sous-sol et aménagement de ses abords immédiats
- Phase 2 – 2020-2022 : démolition du marché existant, construction de la médiathèque et de la première et deuxième tranche de logements
- Phase 2 bis – 2020-2024 : réalisation des aménagements du boulevard de la Vanne en complément de ceux réalisés aux abords immédiats de la nouvelle halle de marché
- Phase 3 – 2024 : démolition de la bibliothèque existante, réalisation de la troisième tranche de logements »

Une nouvelle étude d'impact a été engagée à la demande de la DRIEE pour la Construction du marché des saveurs qui remplacera l'ancien marché. Cette enquête devra être suivie d'un complément d'étude d'impact avant la construction des logements en phase 2.

Le marché des saveurs a été inauguré en mars 2022.

Préalablement à la cession du terrain pour mener à bien la phase 2, le déclassement du bâtiment de l'ancienne halle du marché a été prononcé par délibération du Conseil municipal en date du 31 mars 2022.

Il s'agit maintenant de déclasser du domaine public communal le parking et de le désaffecter, conformément aux textes réglementaires et de procéder à l'enquête publique. Celle-ci a été décidée par délibération du Conseil municipal du 1er avril 2021.

Le parking, objet de la présente procédure, a une capacité de 255 places auquel il faut ajouter une trentaine de places pour l'équipement culturel et une dizaine de places pour le personnel

de la bibliothèque. Certaines places étaient autrefois utilisées pour l'installation des stands extérieurs des marchands.

Depuis toujours, le parking est partiellement occupé par certains riverains de la résidence « Thirard » située de l'autre côté de la rue. La société OGIF, gestionnaire de cette résidence s'est engagée dans une opération de résidentialisation pour notamment améliorer l'offre de stationnement pour ses locataires comme l'indique le dossier de présentation de l'enquête publique.

Ce parking autour de l'ancien marché est gratuit. Il est bordé le long de la rue Thirard d'arbres d'alignement qui seront préservés, d'après le dossier d'enquête.

Toujours d'après ce dossier, « la désaffectation et le déclassement du parking de la halle Locarno sont compensés par la réalisation d'un parking public payant situé sous la nouvelle halle de marché d'une capacité de 121 places. Ce parking est ouvert 24h/24h et 7j/7J. ». Par ailleurs, un parking payant en surface a été construit près de la résidence « Thirard ».

1.3.2 Aspect juridique

Le parking de la halle du marché Locarno est propriété de la Ville de L'Haÿ-Les-Roses - personne publique. Il est gratuitement affecté à l'usage direct du public et plus spécifiquement aux clients du marché. Il est donc soumis au régime juridique de la domanialité publique (L.2111-1) du code général de la propriété des personnes publiques.

Plus précisément, ce parking est, en tant qu'il permet la desserte du marché et de la bibliothèque au profit des usagers, affecté aux besoins de la circulation terrestre. Il s'agit ainsi d'une emprise foncière relevant du domaine public routier de la Ville L'Haÿ-Les-Roses (L.111-1 code de la voirie routière). Par conséquent, la commune doit mettre en œuvre la procédure de déclassement organisée par le code de la voirie routière afin de pouvoir procéder à l'aliénation de ladite emprise. En effet, le déclassement par une commune d'un bien relevant de son domaine public a pour effet de l'intégrer dans son domaine privé, ce qui permet à la commune de le gérer avec plus de souplesse et notamment de procéder à son aliénation.

La procédure consiste en la désaffectation et au déclassement préalable de l'emprise étant précisé que la désaffectation est la cessation matérielle et effective de l'ouverture à l'usage direct du public et que le déclassement correspond quant à lui à la consécration de la désaffectation à travers un acte administratif.

La désaffectation doit par principe précéder l'acte de déclassement. Toutefois, depuis l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative au droit de la propriété des personnes publiques, la commune peut, par dérogation, prononcer le déclassement par anticipation.

Cela lui permet de céder l'emprise foncière alors même qu'elle n'est pas encore désaffectée dans les faits. La commune L'Haÿ-Les-Roses s'inscrit dans ce cadre et désaffectera au moment de la cession du terrain.

La présente enquête publique en vue de la désaffectation et du déclassement du parking public par les articles L141-3, L141-4 du Code de la Voirie Routière mentionne que « le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensés d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête, rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa, est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration. »

Les Article R*141-4 et suivant indiquent que « L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.

« Un arrêté du Maire désigne un Commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête est fixée à quinze jours. »

« Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du Maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé. »

« Le dossier d'enquête comprend :

- a) Une notice explicative
- b) Un plan de situation
- c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature des dépenses à effectuer
- d) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur. »

« Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend en outre :

- a) Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale
- b) La liste de propriétaires des parcelles comprises dans l'emprise du projet
- c) Eventuellement, un projet de plan de nivellement. »

« Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur. »

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le Commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au Maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées. »

On notera enfin que le Code général de la propriété des personnes publiques dans son article L2141-1 précise « qu'un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement. »

1.4 Responsable du projet

Le projet est conduit par la Ville de L'Hay-Les-Roses

2 CHAPITRE 2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Organisation et préparation de l'enquête

Un premier contact a lieu entre le Directeur de l'urbanisme de la ville de L'Hay-Les-Roses et la future Commissaire enquêtrice le 16 mai 2022. Lors de cet entretien, après un exposé du Directeur sur les grands principes et les enjeux de l'opération et une description de la démarche, il a été convenu d'un commun accord du nombre et des dates de permanences à réaliser en mairie. Ceux-ci ont été mentionnés dans l'arrêté signé par le Maire et dans toutes les publicités annonçant la démarche. Les dates de début et de fin d'enquête ont été fixées ainsi que les jours d'ouvertures du service municipal auprès duquel le public a pu consulter le registre.

Les différentes pièces me sont envoyées par la suite et nous échangeons par téléphone sur quelques points de détail à modifier concernant l'arrêté. Ce dernier m'est envoyé pour information avant signature.



Le dimanche 29 mai 2022, jour du marché forain, j'effectue une première visite sur place afin de me rendre compte par moi-même de l'utilisation des parkings sous la nouvelle halle aux saveurs, sur celui près de la cité Thirard et autour de la halle Locarno.



Je constate que les deux parkings neufs sont quasiment vides alors que l'ancien parking du marché Locarno est à moitié plein. Y stationnent à la fois des camionnettes de commerçant, des clients du marché et un peu plus loin des habitants de la cité.

Les tarifs des deux parkings neufs sont similaires : la première heure est gratuite, l'heure suivante est facturée 1,4 € de plus, celle d'après 1,6 €. Le tarif devient dégressif par la suite. Il faut payer 20 € pour 24 heures ou pour un ticket perdu. Un tarif abonné semble possible.

En faisant le tour de la cité rue Thirard, je constate que les places de stationnement sont toutes occupées et qu'un parking, qui semble récent, a été créé rue d'Anjou le long de l'autoroute, de part et d'autre de la voie. Les barrières sont cassées aux deux extrémités.

Le 3 juin après-midi je participe à une réunion avec le Directeur de l'urbanisme de la ville et sa collaboratrice. Je peux ainsi me faire expliquer le projet. Il m'est confirmé que le parking actuel du marché Locarno sert encore à certains locataires de la cité rue Thirard. Une opération de résidentialisation est en cours, permettant d'augmenter et d'individualiser les places de stationnement dans la cité qui comporte 350 logements et environ 250 stationnements dont quelques garages fermés qui servent pour la plupart de débarras. Depuis le début de la résidentialisation, le gestionnaire a indiqué au Directeur de l'urbanisme de la ville que le nombre d'épaves a considérablement diminué, dégageant ainsi de nouvelles places de stationnement.

Il m'est confirmé qu'il y aura bien un complément d'enquête publique lors du dépôt de permis de construire des logements sur le terrain de l'ancienne Halle du marché. La nouvelle bibliothèque devrait être construite entre 2023 et 2024, dégageant ainsi les terrains le long de l'autoroute. Le lieu de culte sera relogé. Les arbres le long de la rue Thirard seront bien conservés.

En sortant de cette réunion, je passe voir les panneaux d'affichage où sont apposés les affiches informant de l'enquêtes publiques et la collaboratrice du Directeur de l'urbanisme m'envoie toutes les photos s'y rapportant. (Voir annexe 1)

Lors de ma dernière visite sur place, le 2 juillet 2022, je m'aperçois que la halle Locarno est en cours de démolition et qu'une partie du parking, aux abords, est neutralisé. Je demande au service urbanisme de m'envoyer l'arrêté se rapportant à ces travaux. Celui-ci m'est envoyé immédiatement (annexe 2).

Par la suite je demande au service de l'urbanisme de m'envoyer l'étude d'impact pour la halle aux saveurs de janvier 2019 qui doit être complétée lors de la construction de la deuxième phase du programme.

Je récupère par ailleurs, sur internet, le PLU de la ville et la description des OAP (orientation d'aménagement et de programmation) dont fait partie le secteur ainsi qu'une annonce de marché public pour une étude de circulation et de stationnement en centre-ville datant du 19/02/2018 et la synthèse de l'enquête publique concernant la première phase du projet d'aménagement du secteur « Locarno », à savoir la construction d'une Halle de Marché, d'un restaurant, d'un parking public et l'aménagement de ses abords, Place Léon Jouhaux.

2.2 Déroulement de l'enquête

2.2.1 Mesures de publicité

2.2.1.1 Affichages réglementaires

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la mairie et apposé sur le panneau d'affichage administratif réglementaire près de l'entrée de la mairie ainsi qu'à sept endroits autour du parking de l'ancienne halle du marché Locarno et de la nouvelle halle aux saveurs (voir annexe 1).

2.2.2 Chronologie de l'enquête

Le lundi 20 juin 2022, premier jour de l'enquête, je me présente à la Mairie, 41 rue Jean Jaurès à L'Hay-les-Roses, à 8h50, préalablement à l'heure de réception du public, à savoir 9 h. Je

paraphe et signe le registre d'enquête ainsi que les pièces annexées, je me m'assure de la parfaite complétude du dossier d'enquête. Puis je tiens ma première permanence.
Le samedi 2 juillet 2022, je tiens ma seconde permanence
Le 5 juillet 2022, lendemain du dernier jour d'enquête, je viens clôturer le registre.

2.2.3 Observations du public

Dans le Registre d'Enquête, mis à disposition du public, à la mairie,

- 1 personne a fait une observation le 20 juin 2022
- 1 personne, représentant l'association « ALUDHAY » a déposé en mairie un dossier de 4 pages, agrafé au registre,
- 1 personne a envoyé un mail, reçu le 23 juin, agrafé au registre.

2.2.3.1 Observations consignées sur le registre

Les observations suivantes ont été, soit portées au registre, soit formulées dans les courriers remis au siège de l'enquête à savoir en mairie, soit envoyées par mail à l'adresse électronique dédiée. Ces observations sont annexées au registre

Observation n°1 - 20 juin 2022 - Habitante de la cité de la rue Thirard :

La cité où elle habite bénéficiait autrefois de places de stationnement gratuites sur un terrain maintenant privatisé. Les places de parkings sont devenues payantes mais plus personne ne les occupe. Certains habitants de la cité d'habitat social, qui n'ont pas les moyens de se payer un abonnement dans les nouveaux parkings, stationnent autour de l'ancien marché. En déclassant son parking, les difficultés pour se stationner dans le quartier vont s'accroître, difficultés qui seront encore plus aiguës après la construction des nouveaux logements.

Observation n°2 - 27 juin 2022 - Représentant de l'association « ALUDHAY » :

Les remarques portent tout d'abord sur la reconstruction du marché, sur l'augmentation de son coût prévisionnel, le changement de concept et les difficultés de fonctionnement de l'équipement au bout de 3 mois d'ouverture.

Il est fait mention de l'inquiétude des habitants de la cité Thirard de voir disparaître le parking gratuit autour de l'ancien marché Locarno, d'autant que celui de 90 places, implanté sur des anciens terrains de la ville de Paris, a été privatisé sans que les habitants n'en aient été informés. La suppression de places gratuites, évoquée dans le dossier d'enquête paraît donc au représentant de l'association « ALUDHAY » comme un réel problème.

La nécessité d'aménager la rue Thirard comme un axe de circulation entre le centre ancien historique et le futur centre économique autour de la nouvelle gare, qui paraît parfaitement justifiée, risque de se heurter aux questions de circulation et de stationnement.

Les remarques qui suivent concernent la programmation des nouvelles constructions, le manque d'équipements sociaux, le type de constructions à réaliser le long de l'autoroute, et la nécessité de confirmer le type de végétation à maintenir et à développer en cœur d'îlot, lors des études d'impact complémentaires nécessaires à l'élaboration des futurs programmes.

Les remarques sont assorties de propositions : réattribuer une cinquantaine de place de stationnement libres, aux riverains de la cité Thirard, remanier le programme de l'opération immobilière et créer un véritable mur écran le long de l'autoroute.

Observation n°3 –23 juin 2022 -Monsieur Gérard Niot :

Les remarques concernent la programmation des nouveaux commerces prévus près de la halle aux saveurs et « la construction d'une médiathèque en sous-sol à la place de celle qui existe actuellement ».

2.2.3.2 Observations de la Commissaire enquêtrice

Lors de mes visites j'ai pu constater que les commerçants du marché aux saveurs se garaient sur le parking de l'ancienne halle Locarno. J'ai donc demandé au Directeur du service urbanisme ce qui était prévu pour relocaliser leurs véhicules. Il m'a été indiqué qu'ils pouvaient



se garer sur le parking du stade à environ 300 mètres du marché aux saveurs.

J'ai constaté en soirée une forte utilisation du parking Locarno, à l'Ouest de celui-ci et le long de la rue Thirard.

J'ai également remarqué que le lieu culturel, actuellement au Nord Est du parking, nécessitait de créer un accès sur le parking pour ses utilisateurs et les services de sécurité, (ce lieu recevant du public). Les services de la ville m'ont confirmé que, tant que ce lieu ne serait pas relogé, une voie Pompiers serait préservée le long de l'actuelle bibliothèque.

Dans l'étude impact de janvier 2019, il est noté page 10 que « le projet d'aménagement du secteur Locarno est phasé dans le temps. Un premier permis de construire sera déposé fin 2018 pour la construction de la nouvelle halle de marché, d'autres permis seront déposés plus tard pour le reste de l'opération. Ainsi, la présente étude d'impact porte sur la halle du marché. En fonction des données en notre possession au moment de l'étude, nous tacherons autant que faire se peut de présenter les éléments à l'échelle du projet d'aménagement, toutefois l'étude d'impact n'ira pas aussi loin que souhaité sur la partie logement à ce stade. L'étude d'impact fera l'objet d'une mise à jour lorsque le projet de logements aura été défini. »

Dans cette même étude, il est fait mention, page 128, de zones polluées mises en évidence par des sondages.

Il est indiqué dans l'étude d'impact que lors de la mise à jour de la présente étude sur le projet de logements, de nouvelles études « géotechnique et pollution » seront lancées sur le périmètre concerné.



3 CHAPITRE 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

3.1 Analyse des observations

L'ensemble des observations peuvent se regrouper selon les thèmes suivants :

- Stationnement des habitants de la cité de la rue Thirard et gratuité des places
- Utilisation extrêmement réduite des parkings neufs
- Risque d'accentuation des problèmes de stationnement à la suite de la construction des nouveaux programmes
- Bilan sur le coût et le fonctionnement du nouveau marché
- Mesures à prendre en termes de circulation et de stationnement pour faire, de la rue Thirard, un axe majeur entre le centre-ville et le nouveau quartier de gare.
- Programmation des équipements du nouveau quartier sur les terrains de la halle Locarno
- Programmation des bâtiments le long de l'autoroute
- Intérêt de programmer de nouveaux commerces près de la halle aux saveurs
- Intérêt de reconstruire une bibliothèque alors qu'il en existe déjà une
- Pollution des sols

Thème 1- Stationnement des habitants de la cité de la rue Thirard et gratuité des places

Deux remarques ont porté sur ce sujet lors de l'enquête.

La cité comprend 350 logements d'après le Directeur de l'urbanisme. En allant sur le terrain, j'ai comptabilisé :

- 45 places de stationnement dans la contre-allée rue Thirard
- 76 places de stationnement dans les allées de la cité
- 115 rue d'Anjou
- 46 boîtes fermées mais qui semblent être utilisées, pour la plupart, comme pièce annexe aux logements et non comme garage.

Le total des places de stationnement est donc approximativement entre 236 et 282 places pour 350 d'appartements.

Jusqu'à une période récente, il existait à proximité de la cité un terrain de la ville de Paris où se garaient les habitants. Ce terrain pouvait accueillir près de 50 places, ce qui, avec celles situées à l'intérieur de la cité et celles du parking de 265 places de la halle Locarno, évitaient tout problème de stationnement dans le quartier. La transformation du parking de 50 places en parking payant, et la suppression du parking Locarno risquent de créer, dans un premier temps, des tensions entre les habitants du quartier et ceux de la zone pavillonnaire, et cela tant que la résidentialisation de la cité ne sera pas achevée pour aboutir, comme le prévoit le schéma de l'étude d'impact de 2019 page 34, à environ un parking pour un logement.

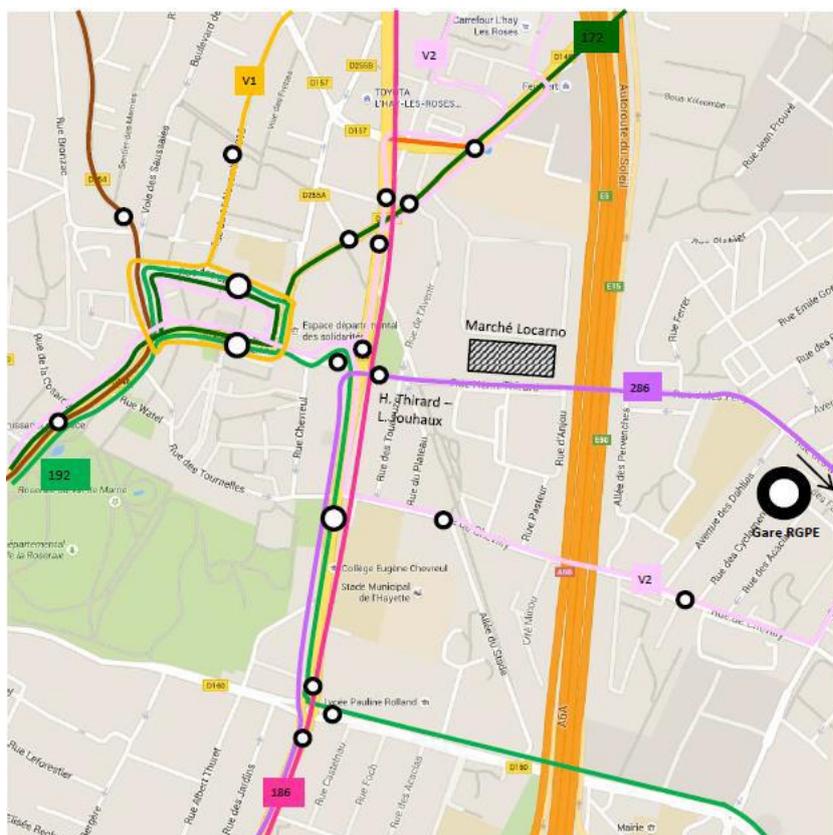


Source : Etude trafic, août 2018, CITEC

L'arrivée de la ligne 14 peut, en partie, compenser ces tensions. La nouvelle gare se situera à 20 mn à pied à l'Est de la cité (d'après l'étude d'impact). Elle peut, à partir de 2024 induire une légère diminution du besoin en véhicule particulier. Aucun bus actuellement ne relie directement le centre-ville au nouveau quartier de gare. Une station de bus existe

néanmoins non loin de la cité, le long du boulevard P. V. Couturier face à la halle aux saveurs, à moins de 5 minutes à pied de la cité.

Il est desservi par trois lignes de bus :



- Lignes de bus
- Arrêts de bus
- Halle de marché Locarno

- La ligne 286 qui relie Antony à Villejuif est desservie à partir de 5h30 en semaine toutes les 10 à 15 minutes environ, et le dimanche à partir de 6h30 toutes les 15 à 20 minutes.
- La ligne 186 qui relie Fresnes à Porte d'Italie est desservie à partir de 5h35 en semaine toutes les 10 à 15 minutes environ, et le dimanche de 6h30 à 00h30 toutes les 20 à 30 minutes.
- La navette gratuite intercommunale V2 qui relie Villejuif à Antony. L'arrêt est desservi de 7h à 18h en semaine (10 passages par jour). Pas de desserte le dimanche.

La cité pourra donc être reliée à la gare.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Des places de stationnement ont bien été créées sous le nouveau marché en préalable de la désaffectation et du déclassement du parking du marché Locarno. Un parking pour les

commerçants a été proposé près du stade à moins de 350 mètres de la halle aux saveurs dont il faudrait vérifier la capacité les jours où se tiennent à la fois le marché forain et des activités sportives. La future gare de la ligne 14 est à 950 mètres. Son ouverture nécessitera pour améliorer la circulation et le stationnement dans le nouveau quartier de la rue Thirard une réorganisation du réseau de bus. Le nombre de places de stationnement pour les locataires de la cité Thirard semble aujourd'hui insuffisant puisque le soir le parking Locarno est encore très utilisé. Le parking de la halle aux saveurs et celui qui lui fait face étant payant, ils ne peuvent pas servir à compenser le manque de place dans le quartier. Des tensions risquent de se créer entre ceux qui trouveront des places gratuites dans la cité et ceux qui devront payer ces nouveaux parkings car arrivant plus tard.

Ces différentes remarques ne remettent pas en cause le déclassement du parking Locarno mais nécessitent néanmoins une étude de circulation et de stationnement à intégrer au complément d'étude d'impact prévue en préalable à la définition du programme du nouveau quartier. Cette étude de circulation devra prendre en compte un périmètre bien plus large que les terrains à urbaniser et devra traiter également de l'accessibilité aux transports en commun et aux modes alternatifs à la voiture.

Thème 2- Utilisation extrêmement réduite des parkings neufs

Cette question, liée au fonctionnement et à la fréquentation du nouveau marché, ne relève pas de l'objet de l'enquête en cours qui est précisé dans l'arrêté prescrivant son ouverture. Le soin est laissé à la Ville de répondre aux préoccupations évoquées.

Thème 3- Risque d'accentuation des problèmes de stationnement à la suite de la construction des nouveaux programmes

L'étude d'impact de 2019 mentionne comme programme : « 280 logements dont une soixantaine de logements sociaux. » Page 217, l'étude de circulation indique plus précisément 288 logements.

Le programme indiqué dans le présent dossier d'enquête est le suivant :

- 19 500 m² de logements dont environ 3 900 m² dédiés au locatif social
- 1 100 m² de commerces
- 4 500 m² destinés à des équipements publics (halle de marché, parking public en sous-œuvre, médiathèque) sachant que la halle du marché et le parking public en sous-œuvre, ont été mis en service en mars 2022.

Le nombre de places de stationnement envisagés n'est pas mentionné dans ce dossier. Cependant, dans l'étude d'impact de 2019, il est indiqué page 34 et page 217 « que les commerçants disposeront d'un espace de 20 à 40 places de stationnement, prévu le long de l'A6 au nord de la rue Thirard (une parcelle de 600 m² prévue, une deuxième parcelle à l'étude) ».

Toujours page 217, l'étude souligne qu'au regard du tableau ci-dessous, on observe que le projet va potentiellement tendre à réduire l'offre de stationnement :

	Actuel	Projet	Delta
Logements			
m2		20'000	20'000
logements		288	288
pl./logement		1*	1*
Marché			
Total étales utilisées	50	85	35
Places de stationnement pour acheteurs	239	120	-119
Places de stationnement pour commerçants	26	entre 20 et 40	entre -6 et +14
Médiathèque			
m2	1'800	2'500	700
employés	18	25*	7*

Figure 13- Tableau des éléments quantitatifs des générateurs/ Source : Citallios

« Au regard de l'ensemble des caractéristiques du projet, celui-ci génère un trafic supplémentaire de 955 véhicules/jour en prenant en compte à la fois les logements ainsi que les variations concernant la nouvelle médiathèque et la nouvelle halle de marché.

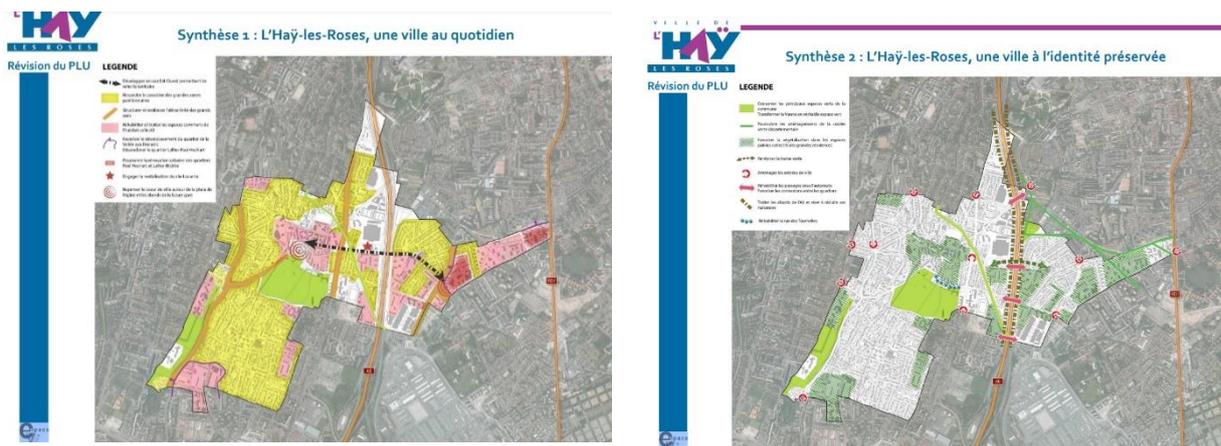
Plus précisément, ce sont les logements qui ont l'impact le plus fort sur le trafic du secteur. Les jours ouvrables avec marché, qui ont par ailleurs doublés induisent un trafic supplémentaire :

- En heures de pointe du matin induit par les logements et le marché de 102 véhicules/h
- En heure de pointe du soir, induit par les logements et la médiathèque (le marché n'ouvre que le matin) de 73 véhicules/h. »

Cependant, les conclusions notées page 217 sont « qu'en somme, au regard de l'impact plus ou moins négligeable du projet d'aménagement du secteur Locarno pris dans son ensemble sur le trafic du secteur, aucune mesure ne semble nécessaire pour pallier les modifications induites par le projet. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Une étude de circulation a bien été réalisée lors de la première enquête publique concluant que le trafic lié au nouveau programme de construction n'aura, par rapport aux voiries existantes, qu'un impact négligeable. Le déclassement du parking Locarno n'est donc pas remis en cause. Cependant, compte tenu du nombre de logements de part et d'autre de la rue Thirard, il me semble qu'il faut compléter l'étude en élargissant le périmètre, car, selon la volonté de la Ville, cette rue va devenir un axe majeur de liaison entre le centre-ville et le quartier de la nouvelle gare de la Ligne 14.



Thème 4- Bilan sur le coût et le fonctionnement du nouveau marché

Cette question, liée au coût d'investissement du nouveau marché, ne relève pas de l'objet de l'enquête en cours qui est précisé dans l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête. Le soin est laissé à la Ville de répondre aux préoccupations évoquées.

Thème 5 - Mesures à prendre en termes de circulation et de stationnement pour faire, de la rue Thirard, un axe majeur entre le centre-ville et le nouveau quartier de gare.

Comme cela a été noté dans le développé du thème 2, une étude de circulation a été réalisée dans le cadre de la première étude d'impact pour la construction de la halle aux saveurs. Son périmètre était limité aux voies bordant immédiatement le secteur aménagé en prenant en compte avant tout les entrées et sorties du marché et non celles de la cité actuelle et du futur programme le long de la rue Thirard. Dans le complément de l'étude d'impact de 2019, ces éléments doivent être pris en compte ainsi que l'attractivité de cette rue qui va relier le centre-ville à la future gare du Grand Paris.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Tout comme dans l'appréciation du thème 3, le déclassement du parking Locarno n'est donc pas remis en cause mais il paraît indispensable de compléter l'étude de circulation de la première étude d'impact par un volet sur la rue Thirard et les flux attendus vers la nouvelle gare.

Thème 6 – Programmation des nouvelles constructions. Elle concerne les 4 points suivants évoqués lors de l'enquête :

- Programmation des équipements du nouveau quartier sur les terrains de la halle Locarno
- Programmation des bâtiments le long de l'autoroute
- Intérêt de programmer de nouveaux commerces près de la halle aux saveurs
- Intérêt de reconstruire une bibliothèque alors qu'il en existe déjà une

Cette question, liées à la programmation de la seconde phase de travaux, ne relèvent pas de l'objet de l'enquête en cours qui est précisé dans l'arrêté prescrivant son ouverture. Le complément à l'étude d'impact permettra de répondre aux questions posées. Une partie de la réponse pour la bibliothèque a déjà été mentionnée dans l'étude d'impact de 2019 :

« La vétusté de l'actuelle bibliothèque et son obsolescence nécessitent sa destruction. La reconstruction d'une médiathèque, vitrine de l'offre culturelle L'Hayssienne constituera le deuxième pôle d'attractivité du quartier. Cette nouvelle médiathèque d'une surface de 2 500m² sera l'élément fédérateur du quartier et relancera son dynamisme. La construction et son aménagement intérieur sont à la charge du concessionnaire.

Cependant ce dynamisme ne peut apparaître sans la création de logements en parallèle. Notamment la médiathèque pourra s'insérer en pied d'immeuble sur deux niveaux maximums. »

Thème 7- Pollution des sols

D'après l'étude d'impact de 2019, page124, onze forages à la tarière mécanique de 100mm de diamètre, ont été réalisés au droit de zones accessibles pour la machine. Les onze sondages ont été descendus à des profondeurs comprises entre 2.50 et 3.00 m.

Figure de localisation de l'implantation des sondages

Source : Etude pollution LETOURNEUR CONSEIL, 2010



D'après les conclusions de l'étude pollution, dans les sols au droit des sondages réalisés :

- « Parmi les polluants organiques recherchés ont été mises en évidence des concentrations en hydrocarbures totaux et HAP susceptibles de présenter un risque pour la santé humaine si des terres entre 0.00 et 2.00m sont laissées en place.
- Les contaminants métalliques et assimilés présentent des dépassements des seuils donnés par l'INRA pour les sols ordinaires. Le risque est majoritairement lié à l'ingestion et à l'inhalation de poussières de sol.
- Pour les eaux souterraines, la présence d'une contamination de l'aquifère en Benzène peut éventuellement entraîner un risque pour les usagers du sous-sol par dégazage.
- L'étude historique n'avait pas mis en évidence de risque de pollution important mais laissé planer des incertitudes sur la qualité d'éventuels remblais, la qualité des eaux souterraines et des contaminations des sols liés à la présence en 1956 de bâtiments industriels.
- Des indices organoleptiques ont été identifiés :
 - Au sein des remblais, au droit de S8 : odeur d'hydrocarbures et coloration.
 - Au sein de la formation argilo-sableuse gris-bleuté noirâtre au droit des sondages S1, S2, S8 et S11 : Forte odeur d'hydrocarbures et coloration.

- Sur l'ensemble des formations sous-jacentes de la formation argilo-sableuse gris-bleuté peut-être liés à un réessuyage des formations supérieures. »

Il est indiqué également page 30 « que la halle de marché actuelle ne sera démolie que dans la deuxième phase du projet d'aménagement, après la mise en fonctionnement de la nouvelle halle de marché. Ainsi, les caractéristiques de la démolition de la halle seront abordées dans la prochaine version de l'étude d'impact. » Sans doute, une étude a-telle été réalisée depuis car en juillet 2022, j'ai pu constater qu'elle était en cours de démolition sans protection particulière.



Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Ce point, comme les autres ne remet pas en cause le déclassement du parking Locarno. Cependant il nécessite de bien définir dans le complément d'étude d'impact les mesures à prendre pour éviter toute propagation des polluants lors de la démolition de la Halle comme lors des terrassements et de la construction des futurs logements.

3.2 Conclusions motivées

Par arrêté municipal en date du 25 mai 2022 de Monsieur le maire de L'Hay-les-Roses, il a été procédé à une enquête publique relative à la désaffectation et au déclassement du parking public de la halle Locarno. Cette consultation publique s'est déroulée réglementairement du lundi 20 Juin au lundi 4 juillet 2022. On peut regretter cependant qu'elle est eue lieu à quelques jours de grandes vacances, tant attendues par les Français, après une période pénible liée au Covid 19. La publicité a été importante et le nombre de permanences plus conséquente que pour des enquêtes de ce type, justement pour compenser la période pré-estivale. Les formalités administratives ont été correctement accomplies par la collectivité. Lors de l'enquête publique, le public a pu régulièrement prendre connaissance du dossier et faire part de leurs

observations éventuelles. Ainsi le déroulement de l'enquête n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

L'objet de cette enquête publique est la demande de désaffectation et de déclassement du parking de la halle Locarno formulée par la ville de L'Hay-les-Roses. Cette procédure est bien prévue en phase 2 du projet d'aménagement, confié à la Société CITALLIOS, après qu'aient été réalisés une nouvelle halle du marché comportant en plus des étals, un restaurant et un parking public en sous-sol ainsi que les aménagements des abords immédiats. Ces premiers aménagements ont bien fait l'objet d'une étude d'impact et d'une enquête publique où la population a pu donner son avis sur la construction de la halle et ses abords.

Lors de la présente enquête, plusieurs remarques ont porté sur les problèmes de stationnement dans le quartier et sur leurs risques d'aggravation à la suite de la construction de nouveaux logements. Etant donné que l'étude d'impact de 2019 doit faire l'objet d'une mise à jour lorsque le projet de logements aura été défini, je pense qu'il est indispensable d'y intégrer une étude de stationnement et de circulation qui s'inscrive dans l'ensemble du périmètre du centre-ville, (dont certains quartiers vont bouger) et de prévoir également un volet pollution des sols. Les habitants du quartier, qu'ils habitent la Cité Thirard ou les zones pavillonnaires autour, auront ainsi toutes les informations sur l'évolution des déplacements d'ici l'arrivée du nouveau métro et de la construction du quartier Locarno. Ils auront également des réponses aux questions qui ont été posées lors de la présente enquête et qui ne relèvent pas strictement de son objet, tel que l'assurance d'une conservation des arbres de part et d'autre de la rue Thirard. Ceux-ci sont bien indiqués comme conservés dans le dossier de présentation de la présente enquête, alors qu'ils ne semblent pas l'être sur le plan masse indicatif présenté dans l'étude d'impact de 2019.

4 Avis de la Commissaire Enquêtrice

Vu

- Le dossier soumis à l'enquête publique
- Le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-29 & L. 2122- 21
- Le code de l'urbanisme et notamment son article R.431-4 et suivants
- Le code de la voirie routière et notamment ses articles L 141-2 et suivants et R 141-4 et suivants
- Le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2141-1 et suivants
- Les conditions de déroulement de l'enquête
- Les observations formulées par le public lors de l'enquête
- Mes conclusions sur le projet de déclassement du parking public de la halle Locarno.

J'émet :

UN AVIS FAVORABLE au projet de la désaffectation et du déclassement du parking public de la halle Locarno avec la réserve suivante :

RESERVE : réalisation d'un complément d'étude d'impact (avec un volet stationnement et circulation sur un périmètre élargi, et un volet mesures à prendre concernant la pollution des sols et préservation des arbres le long de la rue Thirard) lors du dépôt des permis de construire prévus sur les terrains de la halle du marché Locarno. Le volet pollution des sols sera réalisé avant la démolition du parking. L'ensemble du dossier sera mis à disposition du public.