

# RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'HAÿ-LES-ROSES (94240)



Enquête publique du lundi 18 octobre 2021 au vendredi 19 novembre 2021

JEAN PIERRE CHAULET  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

DECEMBRE 2021



<b>1. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>6</b>
1.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	7
1.1.1. <i>L'objet du présent dossier.....</i>	7
1.1.2. <i>Nature et caractéristiques du projet.....</i>	7
1.1.3. <i>Cadre juridique.....</i>	8
1.2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	8
1.3. MODALITES DE L'ENQUETE .....	8
<b>2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>10</b>
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE .....	11
2.1.1. <i>Les affichages légaux.....</i>	11
2.1.2. <i>Les parutions dans les journaux.....</i>	11
2.1.3. <i>Les autres moyens de publicité.....</i>	11
2.2. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC .....	11
2.3. EXAMEN DE LA PROCEDURE .....	12
2.4. RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE.....	12
2.4.1. <i>Présentation générale.....</i>	12
2.4.2. <i>Visite des lieux.....</i>	13
2.5. PERMANENCES.....	13
2.5.1. <i>Organisation et tenue des permanences.....</i>	13
2.5.1.1. <i>Organisation des permanences.....</i>	13
2.5.1.2. <i>Tenue des permanences.....</i>	13
2.6. REUNION PUBLIQUE .....	13
2.7. ENTRETIEN AVEC MONSIEUR LE MAIRE DE L'HAÏ-LES-ROSES.....	14
2.8. RECUEIL DU REGISTRE ET DES DOCUMENTS .....	14
2.8.1. <i>Le registre papier.....</i>	14
2.8.2. <i>L'adresse courriel.....</i>	14
2.8.3. <i>Procès-verbal de synthèse.....</i>	14
2.8.4. <i>Mémoire en réponse.....</i>	14
<b>3. EVALUATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>15</b>
3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS .....	16
3.1.1. <i>Tableau récapitulatif des observations et courriers recueillis sur le registre papier mis en place dans la commune de l'Haï-les-Roses.....</i>	17
3.1.2. <i>Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre électronique mis en place pour cette enquête.....</i>	17
3.1.3. <i>Résultats du dépouillement de l'ensemble des observations.....</i>	17
3.1.4. <i>Examen détaillé des observations écrites recueillies au cours de l'enquête.....</i>	18
3.2. LES THEMES ELABORES CONCERNANT LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'HAÏ-LES-ROSES (94240).....	19
3.2.1. <i>THEME 1 RELATIF A LA DENSITE ET AU DEFICIT EN SERVICES</i>	

<b>PUBLICS</b> .....	21
3.2.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème .....	21
3.2.1.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur .....	22
3.2.1.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre .....	22
3.2.1.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	23
<b>3.2.2. THEME 2 RELATIF A L'ELARGISSEMENT DE LA RUE DES MARGUERITES</b> .....	25
3.2.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème .....	25
3.2.2.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur .....	25
3.2.2.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre .....	25
3.2.2.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	26
<b>3.2.3. THEME 3 RELATIF A L'AUGMENTATION DES HAUTEURS</b> .....	27
3.2.3.1. Analyse et synthèse de observations écrites et orales relatives à ce thème .....	27
3.2.3.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur.....	28
3.2.3.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre .....	29
3.2.3.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	29
<b>3.2.4. THEME 4 RELATIF A L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS REMARQUABLES ET A LA PROTECTION DE LEUR AUTHENTICITE</b> .....	31
3.2.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème .....	31
3.2.4.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur.....	31
3.2.4.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.....	32
3.2.4.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	32
<b>3.2.5. THEME 5 RELATIF AUX EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	33
3.2.5.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème .....	33
3.2.5.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur .....	33
3.2.5.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre .....	33
3.2.5.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	34
<b>3.2.6. THEME 6 RELATIF AU DEVENIR DE LA BIEVRE</b> .....	35
3.2.6.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème .....	35
3.2.6.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur.....	35
3.2.6.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre.....	35
3.2.6.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	35
<b>3.2.7. THEME 7 RELATIF A LA PERENNISATION DES ARBRES PLANTES DANS LE SECTEUR DE LA ROSERAIE</b> .....	36
3.2.7.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème .....	36
3.2.7.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur.....	36
3.2.7.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre.....	36
3.2.7.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	37
<b>3.2.8. THEME 8 RELATIF AU PROBLEME DU DECOMPTE DES VOIX POUR L'APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU</b> .....	38
3.2.8.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème .....	38
3.2.8.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur.....	38
3.2.8.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre.....	38
3.2.8.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	38
<b>3.2.9. THEME 9 RELATIF A LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET A LA CONCERTATION</b> .....	39
3.2.9.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème .....	39
3.2.9.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur.....	39
3.2.9.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre.....	39
3.2.9.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	40
<b>3.2.10. THEME 10 RELATIF AUX MARGES DE RETRAIT</b> .....	41
3.2.10.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème .....	41
3.2.10.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur.....	41
3.2.10.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre.....	41
3.2.10.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	41
<b>3.2.11. THEME 11 RELATIF AUX TRANSPORTS EN COMMUN ET AUX CIRCULATIONS DOUCES</b> .....	42
3.2.11.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème .....	42



3.2.11.2.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur .....	43
3.2.11.3.	Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre .....	43
3.2.11.4.	Appréciations du commissaire enquêteur .....	44
<b>3.2.12.</b>	<b>THEME 12 RELATIF AUX AQUEDUCS ET A L'EAU POTABLE .....</b>	<b>45</b>
3.2.12.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème .....	45
3.2.12.2.	Question complémentaire du commissaire enquêteur .....	45
3.2.12.3.	Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre .....	45
3.2.12.4.	Appréciations du commissaire enquêteur .....	45
<b>4.</b>	<b>AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'HAÏ-LES- ROSES (94240).....</b>	<b>46</b>
4.1.	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	47
4.2.	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET .....	47
4.2.1.	Cadre juridique .....	47
4.2.2.	Le maître d'ouvrage .....	48
4.2.3.	Avis du commissaire enquêteur.....	48
4.2.3.1.	Sur la réalisation du projet .....	48
4.2.3.1.1.	S'agissant du thème concernant la densité et le déficit en services publics .....	48
4.2.3.1.2.	S'agissant du thème concernant l'élargissement de la rue des Marguerites .....	48
4.2.3.1.3.	S'agissant du thème concernant l'augmentation des hauteurs .....	48
4.2.3.1.4.	S'agissant du thème concernant l'identification des bâtiments remarquables et la protection de leur authenticité .....	48
4.2.3.1.6.	S'agissant du thème concernant le devenir de la Bièvre.....	49
4.2.3.1.7.	S'agissant du thème concernant la pérennisation des arbres plantés dans le secteur de la Roseraie ..	49
4.2.3.1.8.	S'agissant du thème concernant le décompte des voix pour l'approbation de la modification du PLU .....	49
4.2.3.1.9.	S'agissant du thème concernant la participation du public et la concertation .....	49
4.2.3.1.10.	S'agissant du thème concernant les marges de retrait .....	49
4.2.3.1.11.	S'agissant du thème concernant les transports en commun et les circulations douces .....	50
4.2.3.1.12.	S'agissant du thème concernant les aqueducs et l'eau potable.....	50
4.2.3.2.	Sur le déroulement de l'enquête publique elle-même .....	50
4.2.4.	Conclusions du commissaire enquêteur. ....	51





## Liste des pièces jointes

- Pièce 1** : Décision N°E21000080/77 du 13 septembre 2021, le président du tribunal administratif de Melun a désigné monsieur Jean, Pierre CHAULET, général de gendarmerie en retraite en qualité de commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique ayant pour objet la modification du plan local d'urbanisme de la commune de l'Haÿ-les-Roses ;
- Pièce 2** : Arrêté n°A2021-608 du 16 septembre 2021 du président de l'établissement public territorial (EPT) de Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la ville de l'Haÿ-les-Roses ;
- Pièce 3** : Exemplaire de l'affiche apposée en mairie de l'Haÿ-les-Roses annonçant l'enquête sur la modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses ;
- Pièce 4** : Photo prise par le commissaire enquêteur le 21 octobre 2021 ;
- Pièce 5** : Copies des 4 parutions effectuées dans les journaux Le Parisien (édition du 94), et Les Echos annonçant l'enquête publique
- Pièce 6** : Capture d'écran du site internet de la mairie de l'Haÿ-les-Roses annonçant la tenue de l'enquête de modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses ;
- Pièce 7** : Extrait du magazine l'Haÿ le Mag N°276 de novembre 2021 annonçant l'enquête publique en cours ;
- Pièce 8** : Dossier d'enquête publique et ses annexes du projet de modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses ;
- Pièce 9** : Registre d'enquête publique déposé en mairie de l'Haÿ-les-Roses côté et paraphé par le commissaire enquêteur recueilli à l'issue de l'enquête ;
- Pièce 10** : Procès-verbal de synthèse remis le 24 novembre 2021 au représentant du président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;
- Pièce 11** : Mémoire en réponse remis le 8 décembre 2021 par le représentant du président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.





**ORGANISATION DE  
L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

## 1.1. Objet de l'enquête

### 1.1.1. L'objet du présent dossier

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017 puis d'une seconde approuvée le 17 novembre 2020.

Depuis, L'Etablissement public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, la commune et ses partenaires ont poursuivi leurs réflexions et les études urbaines sur les deux secteurs retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), à savoir, le secteur de la ZAC Paul Hochart et le secteur de la ZAC Lallier-Gare ainsi que sur l'opération d'aménagement « Locarno » (zone UAm du PLU). L'avancée des études urbaines, paysagères et environnementales ont amené la commune et l'EPT à réfléchir sur les dynamiques d'emprise au sol, d'espaces végétalisés et de forme urbaine pour tendre vers des projets permettant de développer davantage d'espaces de respiration ainsi qu'une meilleure orientation des logements. Ces réflexions nécessitent que certaines dispositions du PLU soient adaptées afin d'atteindre ces objectifs de qualité urbaine et de cadre de vie.

Tel est l'objet de ce projet de modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses

### 1.1.2. Nature et caractéristiques du projet

L'arrivée de la gare au cœur d'un nouveau quartier entraîne le risque d'une mutation non maîtrisée du tissu urbain en diffus se matérialisant par une juxtaposition de petites opérations de densification dont la programmation et la qualité risquent d'être aléatoires. Cette mutation désordonnée du tissu nécessite d'anticiper l'évolution urbaine des abords de ce secteur actuellement classés en zone UB en proposant une évolution maîtrisée des parcelles pavillonnaire en rendant possible l'ajout d'un attique au gabarit actuellement autorisé.

Pour l'îlot situé face à la future gare, c'est le développement économique qui est privilégié en permettant l'ajout de 2 niveaux supplémentaires si, et seulement si, l'activité économique représente au moins 20% de la SDP des constructions.

Il est également proposé de procéder à l'ajustement du périmètre de la zone UB sur l'ensemble des deux îlots délimités par les rues de Bicêtre, des marguerites et des primevères afin de donner plus de cohérence au développement futur de ce quartier et permettre d'éviter une composition urbaine maladroite multipliant les vis-à-vis en fond de parcelle entre le futur tissu collectif et le tissu pavillonnaire.

La procédure de modification du PLU est l'occasion de créer un emplacement réservé permettant l'élargissement de la rue des Marguerites dans le but d'une mise en double sens de la circulation automobile. Cette mise en double sens facilitera à terme la circulation des bus dans le quartier et permettra éventuellement l'utilisation de bus articulés à plus grande capacité. D'autre part deux nouveaux emplacements réservés acteront le principe de la nouvelle voie (rue Michel Tognini) traversant l'îlot situé face à la gare ainsi qu'une voie piétonne reliant cette rue à la gare.

Pour répondre à la demande du Conseil départemental exprimé lors de précédents avis sur des procédures de modification du PLU, il sera procédé à la suppression de l'emplacement réservé n°7 qui envisageait un passage vers la Roseraie par la parcelle du centre technique du Département.

Enfin, la modification sera l'occasion de mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE de la Bièvre en complétant le retrait d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre de la Bièvre du rond-point du petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan, ce retrait ne figurant pas sur le plan de zonage du PLU actuel.

### 1.1.3. Cadre juridique

La ville de Fresnes faisant partie de l'EPT (établissement public territorial) de Grand-Orly Seine Bièvre et lui ayant transféré sa compétence en matière d'urbanisme, la présente enquête est organisée par le président de cet EPT.

Comme mentionné ci-avant, la procédure de modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (P. A. D.D), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, elle est donc conduite sous forme d'une modification de droit commun relevant des articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme et non sous forme d'une révision.

## 1.2. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E2100092/77 du 18 octobre 2021, le président du tribunal administratif de Melun a désigné monsieur Jean, Pierre CHAULET, général de gendarmerie en retraite en qualité de commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique ayant pour objet la modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de l'Haÿ-les-Roses (Copie décision en **pièce 1 jointe**).

## 1.3. Modalités de l'enquête

Le président de l'établissement public territorial (EPT) de Grand-Orly Seine Bièvre a publié le 16 septembre 2021 un arrêté n°A2021-608 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la ville de l'Haÿ-les-Roses (Cf. exemplaire de l'arrêté en **pièce 2 jointe**)

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que cette enquête durera 33 jours du lundi 18 octobre 2021 au vendredi 19 novembre 2021 inclus,
- Que le siège de l'enquête est fixé à la mairie de l'Haÿ-les-Roses (94240) sise 41 rue Jean-Jaurès ;
- Que le public sera informé de la tenue de l'enquête par la publication d'un avis, publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Val de Marne ;
- Que cet avis sera publié dans les mêmes conditions de délai et de durée par voie d'affichages à la mairie de l'Haÿ-les-Roses ainsi que sur les panneaux administratifs de cette commune ;
- Qu'un exemplaire des pièces du dossier en version papier soumis à enquête sera déposé et mis à la disposition du public dans la mairie de l'Haÿ-les-Roses aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux ;



- Que le dossier d'enquête sera également mis à disposition du public, sous format numérique, à l'adresse internet de la ville : [urbanisme.lhaylesroses.fr](http://urbanisme.lhaylesroses.fr) et à la l'adresse internet de l'EPT : <https://www.grandorlyseinebievre.fr/>
- Que le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête en format papier, côté et paraphé par le commissaire enquêteur ouvert en mairie de l'Haÿ-les-Roses aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- Que le public pourra également consigner ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse électronique suivante : [modificationplu@ville-lhay94.fr](mailto:modificationplu@ville-lhay94.fr)
- Que le commissaire enquêteur se tiendra lui-même à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales à la mairie de Fresnes aux dates et horaires précisés ci-après :

Date	Jour	Lieu	Horaires
21/10/2021	Mercredi	Mairie de Fresnes	De 08h30 à 12h00
06/11/2021	Samedi	41, rue Jean Jaurès	De 09h00 à 12h00
19/11/2021	Vendredi	94240 L'HAÏ-LES-ROSES	De 15h00 à 18h00





**DEROULEMENT DE  
L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

## 2.1. Publicité de l'enquête

### 2.1.1. Les affichages légaux

Les affichages légaux (Cf. un exemplaire de l'affiche en **pièce 3 jointe**) ont été effectués par les soins de la mairie de l'Haÿ-les-Roses au moins 15 jours avant le début de l'enquête.

J'ai pu moi-même lors de la visite de reconnaissance des lieux prendre en photo cette affiche le 21 octobre 2021 (en **pièce 4 jointe**)

J'ai également pu constater à l'occasion de mes permanences que cette affiche était toujours présente en mairie.

### 2.1.2. Les parutions dans les journaux

Les parutions ont eu lieu dans :

Le Parisien (édition du 94)	le mercredi 29 septembre 2021
Les Echos	le mercredi 29 septembre 2021

Soit 21 jours avant le début de l'enquête fixée au 18 octobre 2021

Elles ont été renouvelées dans :

Le Parisien (édition du 94)	le mardi 19 octobre 2021
Les Echos	le mardi 19 octobre 2021

Soit le 2<sup>ème</sup> jour de l'enquête.

Une copie de ces parutions figure en **pièce 5 jointe**

### 2.1.3. Les autres moyens de publicité

Sur son site internet, la mairie de l'Haÿ-les-Roses annonçait la tenue de cette enquête de modification de son PLU, précisant les dates de permanences du commissaire enquêteur et mentionnant les liens permettant de consulter le dossier par voie électronique et/ou de déposer des observations par cette même voie (Capture d'écran du site internet de la mairie de l'Haÿ-les-Roses en **pièce 6 jointe**).

Par ailleurs dans le bulletin l'HAÏ Le Mag N°296 de novembre 2021, un texte intitulé : « *Une enquête en cours* » annonçait la tenue en cours de l'enquête (**pièce 7 jointe**).

## 2.2. Documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, ont été disposés dans la mairie de L'HAÏ-LES ROSES aux heures d'ouverture de la mairie les documents suivants :

- Un exemplaire de l'arrêté préfectoral n°A2021-808 en date du 16 septembre 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Haÿ-les-Roses ;
- Un registre d'enquête publique côté et paraphé par le commissaire enquêteur ;
- Un dossier d'enquête publique et ses annexes (**pièce 8 jointe**) représentant environ 390 pages A4 et comprenant :

**Dossier** : de 390 pages décomposées comme suit :

- Justifications et impacts sur l'environnement du PLU (107 pages)
- Règlement modification N°1 (131 pages)
- Zonage PLU modification (1 page)
- Décision de dispense de la MRAe sur modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses (5 pages)
- Annexes 7a3 à 7a9 (41 pages)
- 7a3 à 7a9 modifié 2020 (42 pages)
- 7c9 (15 pages)
- Pièces 7C1 à 7C4 (32 pages)
- + arrêté organisation de l'enquête (2 pages)

Par ailleurs les avis des PPA suivants étaient insérés dans le dossier d'enquête publique

PPA concerné	Date réponse	Avis donné
DRIEAT-IF	6 octobre 2021	Pas de remarques particulières
Société du Grand Paris	28 septembre 2021	Le projet de modification du PLU est compatible avec le projet du Grand Paris Express
Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France	22 septembre 2021	Le projet de modification ne suscite pas de remarque particulière
CCI du Val de Marne	29 septembre 2021	La CCI met un avis favorable à la modification du PLU
RATP Infrastructures	13 octobre 2021	La RATP demande à être consultée pour avis sur les demandes d'urbanisme aux abords des ouvrages du Tramway T7  La RATP demande à être consultée sur les demandes d'urbanisme aux abords du prolongement de la ligne 14 du métro sur la commune.

### 2.3. Examen de la procédure

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de cette enquête, il semble que la procédure, notamment s'agissant de la publicité de cette enquête ait été bien respectée.

Par ailleurs, l'ensemble du dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

### 2.4. Rencontre avec le maître d'ouvrage

#### 2.4.1. Présentation générale

Une réunion de présentation du projet, objet de l'enquête publique, s'est tenue le 29 septembre 2021 à la mairie de l'Haÿ-les-Roses de 09h30 à 10h30

Ont assisté à cette réunion de présentation :

M. Jean-Pierre CHAULET : commissaire enquêteur ;

M. Stéphane LEMOINE : Responsable du service urbanisme de la ville de l'Haÿ-les-Roses

Cette réunion avait pour objectif de présenter les critères pris en compte pour cette modification du PLU de l'Haÿ-les-Roses.

Au cours de cette réunion, ont notamment été évoqués :

- Les évolutions envisagées ayant pour objectif une meilleure maîtrise du développement urbain sur les secteurs clés retenus au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain dont essentiellement la ZAC Paul Hochart, la ZAC Lallier-Gare ainsi que le périmètre de l'opération d'aménagement Locarno ;
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés pour améliorer les conditions de circulation des transports collectifs à proximité de la gare Chevilly-Trois-Communes, ainsi que la création d'une nouvelle voie et d'une liaison piétonne en vue d'accompagner la transformation de ce quartier ;
- Un contrôle mieux maîtrisé de la densification du tissu urbain.

#### 2.4.2. Visite des lieux

J'ai ensuite effectué une rapide visite des lieux de 10h30 à 11h00, pour mieux me rendre compte sur le terrain de l'impact des modifications envisagées sur certains quartiers de l'Haÿ-les-Roses.

### 2.5. Permanences

#### 2.5.1. Organisation et tenue des permanences

##### 2.5.1.1. Organisation des permanences

Afin de permettre au public de pouvoir pleinement s'exprimer et rencontrer le commissaire enquêteur, 3 permanences avaient été envisagées en mairie de l'Haÿ-les-Roses.

##### 2.5.1.2. Tenue des permanences

Les permanences ont été tenues conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral organisant l'enquête.

Elles se sont tenues dans un climat serein mais avec une faible présence du public lors de ces permanences

Date	Jour	Lieu	Horaires	Evénement
21/10/2021	Mercredi	Mairie de l'Haÿ-les-Roses	De 08h30 à 12h00	
06/11/2021	Samedi	41, rue Jean Jaurès	De 09h00 à 12h00	
19/11/2021	Vendredi	94240 L'HAÏ-LES-ROSES	De 15h00 à 18h00	

### 2.6. Réunion publique

Avant même que ne débute l'enquête, le principe de l'organisation d'une réunion publique n'avait pas été retenu, la période de déconfinement ne s'y prêtant guère. Je n'ai



pas eu à revenir sur cette décision aucune demande en ce sens n'ayant été formulée au cours de l'enquête.

### **2.7. Entretien avec monsieur le maire de l'Haÿ-les-Roses.**

Cette enquête portant sur des modifications somme toute limitées, je n'ai pas jugé utile de demander un entretien avec M. le maire de l'Haÿ-les-Roses qui de son côté n'a pas émis le souhait de me rencontrer.

### **2.8. Recueil du registre et des documents**

L'enquête s'est terminée comme prévu le vendredi 19 novembre 2021.

Ma dernière permanence ayant coïncidé avec la fermeture au public de la mairie de l'Haÿ-les-Roses, j'ai ramené avec moi le dossier d'enquête déposé en mairie ainsi que le registre papier.

#### **2.8.1. Le registre papier**

Conformément à l'article 9 de l'arrêté d'organisation de l'enquête, j'ai procédé le 20 novembre 2021 à la clôture du registre papier recueilli en mairie de l'Haÿ-les-Roses à l'issue de l'enquête.

Il est joint au présent rapport où il figure en tant que **pièce jointe 9**.

Pour l'ensemble de cette enquête le registre recueilli contenait **7** observations.

#### **2.8.2. L'adresse courriel**

A la fin de l'enquête, **10** observations ont été relevées sur l'adresse courriel dédiée à cette enquête.

#### **2.8.3. Procès-verbal de synthèse**

Conformément à l'article R.123-18-2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'environnement j'ai rencontré le 24 novembre 2021, soit 7 jours après la fin de l'enquête, monsieur LEMOINE responsable de l'urbanisme pour la ville de l'Haÿ-les-Roses pour lui remettre et lui commenter le procès-verbal de synthèse.

Ce procès-verbal de synthèse comprenait une lettre d'envoi ainsi que deux annexes, relatives respectivement à la synthèse des observations recueillies en cours d'enquête, d'une part, et aux 12 thèmes recoupant l'ensemble de ces observations ainsi que des questions complémentaires posées par mes soins, d'autre part.

Dans ce procès-verbal, je demandais également à l'EPT du Grand-Orly Seine Bièvre par l'intermédiaire de la ville de l'Haÿ-les-Roses de me répondre dans les meilleurs délais possibles et si possible conformément à la réglementation dans les 15 jours par courriel en confirmant sa réponse par voie postale (Cf. **pièce 10 jointe**).

#### **2.8.4. Mémoire en réponse**

Le 8 décembre 2021, soit 14 jours après la réception du procès-verbal de synthèse, M. LEMOINE au nom de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre m'a renvoyé, par courriel les réponses du maître d'ouvrage aux observations déposées en cours d'enquête et aux questions complémentaires posées. Il a confirmé son mémoire en réponse par courrier (Cf. **pièce 11 jointe**).





**EVALUATION DU PROJET  
SOU MIS A ENQUÊTE PUBLIQUE**

31

**LES OBSERVATIONS ET  
COURRIERS RECUEILLIS**

Est récapitulé ci-après l'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête publique relative la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de l'Haÿ-les-Roses.

### 3.1.1. Tableau récapitulatif des observations et courriers recueillis sur le registre papier mis en place dans la commune de l'Haÿ-les-Roses.

Commune	Numéro registre	Nombre observations
L'Haÿ-les-Roses	1	7
1 commune	/	/

### 3.1.2. Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre électronique mis en place pour cette enquête

Au total c'est **10** observations qui ont été recueillies sur le registre électronique mis en place pour cette enquête.

Compte tenu des observations relevées au cours de cette enquête, j'ai identifié 12 thématiques regroupant les diverses observations que j'ai réparties sur une grille de dépouillement.

Des cases étaient également prévues pour noter le caractère favorable ou défavorable de l'observation, ou la non-affirmation précise sur ce point.

Certaines de ces observations ont été répétées approuvant, sans commentaires particuliers, des observations précédemment déposées par des intervenants

### 3.1.3. Résultats du dépouillement de l'ensemble des observations

Ce sont donc au total **17** observations qui ont été recueillies à l'occasion de cette enquête. A chaque fois qu'un des **12** thèmes listés dans la grille de dépouillement était abordé j'ai porté une croix **X** dans la colonne correspondant à ce thème. Le nombre de croix figurant dans chaque colonne de thème correspond au nombre de fois où ce thème a été abordé dans l'ensemble des observations recueillies dans les registres papier, dans les courriers et sur le registre dématérialisé.

THEMES →	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS			Commentaires
													FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d'arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l'approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l'eau potable				Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
<b>8</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	Total des occurrences par thème

Il est aisé de constater que le thème qui a été le plus souvent évoqué est le **thème 4** portant sur « *L'augmentation des hauteurs* » (4 fois).

Il convient également de noter que ces chiffres ne sont que des ordres de grandeur et ne doivent pas être pris comme traduisant très précisément toutes les observations.

Enfin, la majorité des personnes ayant déposé une observation ne se sont pas prononcés explicitement pour ou contre le projet de modification mis à l'enquête.

### 3.1.4. Examen détaillé des observations écrites recueillies au cours de l'enquête

Comme indiqué précédemment le dépouillement des observations et courriers a abouti à l'élaboration de **12** thèmes (traités au paragraphe **3.2** suivant).

L'ensemble des observations écrites ou déposées sur le registre dématérialisé résumées dans **l'annexe** jointe a été transmis à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre avec les 12 thèmes que j'ai élaborés pour recueillir ses avis et commentaires (Cf. Procès-verbal de synthèse cité au paragraphe **2.8.3** ci-dessus et faisant l'objet de la **pièce 10 jointe**).

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvres a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse mentionné au paragraphe **2.8.4** ci-dessus et faisant l'objet de la **pièce 11 jointe**.

Ces avis et commentaires ont été intégrés sous chacun des thèmes traités dans le paragraphe **3.2** suivant et comportent à la suite mes propres appréciations.





32

**LES THEMES ELABORES  
CONCERNANT LA MODIFICATION N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
L'HAÏ-LES-ROSES (94240)**

### Elaboration des thèmes à partir des observations et des courriers

Les observations et courriers recueillis dans les registres et le registre électronique (cf. paragraphe 3.1 ci-dessus), ont été dépouillés par tableaux en fonction des occurrences constatées (cf. **annexe** jointe séparément à ce rapport).

A partir de ce travail d'analyse et de dépouillement et compte tenu des résultats d'occurrences constatées, j'ai élaboré **12** thèmes qui recouvrent la plupart des préoccupations exprimées par le public et mes propres questionnements.

Ces thèmes ont tous été élaborés selon le même plan, à savoir :

- ▶ Analyse et synthèse des observations et des courriers recueillis sur le thème au cours de l'enquête,
- ▶ Eventuellement, questions complémentaires du commissaire enquêteur,
- ▶ Avis et commentaires de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvres,
- ▶ Appréciations du commissaire enquêteur.

Rappel : Les **12** thèmes retenus sont les suivants :

Thèmes	Libellé du thème
Thème 1	La densité et le déficit en services publics
Thème 2	L'élargissement de la rue des Marguerites
Thème 3	L'augmentation des hauteurs
Thème 4	L'identification des bâtiments remarquables et la protection de leur authenticité
Thème 5	Les emplacements réservés
Thème 6	Le devenir de la Bièvre
Thème 7	La pérennisation des arbres plantés dans le secteur de la Roseraie
Thème 8	Le problème du décompte des voix pour l'approbation de la modification du PLU
Thème 9	La participation du public et la concertation
Thème 10	Les marges de retrait
Thème 11	Les transports en commun et les circulations douces
Thème 12	Les aqueducs et l'eau potable

Comme indiqué au paragraphe 2.8.3 ci-dessus, une fois élaborés, ces thèmes ont été envoyés à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvres pour recueillir son avis et ses commentaires.

Cette dernière a fait part de son avis et de ses commentaires dans un mémoire en réponse qui m'a été remis le 8 décembre 2021 et qui est intégralement transposé dans les paragraphes suivants (3.2.1 à 3.2.12.)



### 3.2.1. THEME 1 RELATIF A LA DENSITE ET AU DEFICIT EN SERVICES PUBLICS

**Une observation évoque le problème de la densification voire d'une surdensification qui ne serait pas accompagnée des services publics nécessaires à cet accroissement de population.**

#### 3.2.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème

Mail 1 de l'Association ALUDHAY de l'Haÿ-les-Roses à l'adresse courriel a écrit : « Mais les informations données par les plans masse des opérations Gare et Locarno, montrent que les passages de lumière s'avèreront très difficiles, en raison de la proximité des bâtiments. Effet de la surdensification des opérations » Et plus loin : « La hauteur du mur écran de l'autoroute est de l'ordre de 10m, celle des bâtiments de l'opération est de R+8 soit 30 m.)

Là encore, la surdensification de l'opération est directement en cause » Et plus loin encore : « Ces trois projets, ZAC Paul Hochart, ZAC Lallier gare et Locarno sont d'une densité excessive, et contribuent de façon déterminante à un accroissement excessif des constructions et donc de la population de la ville dans les 20 prochaines années.

On rappelle que le SDRIF exigeait de la ville la construction de 1 700 logements supplémentaires d'ici 2030, alors que les 3 projets visés plus les constructions induites des promoteurs privés conduisent à un accroissement de plus de 3 500 logements d'ici 2030.

Le constat ayant également été fait et exposé, d'un déficit conséquent des équipements publics, dans leur ensemble, destinés à répondre aux besoins de la population ».

Cependant, nous observons deux phénomènes dans notre quartier qui semblent partagées par nos voisins : la tendance à la division des petites parcelles et la construction de maisons qui sont de plus en plus collées entre elles ».

Mail 2 du Comité d'Intérêt de Quartier des Blondeaux a écrit : « Le PLU actuel permet une densification supplémentaire qui ne correspond pas à la physionomie actuelle du quartier. De nouveaux types de constructions viennent densifier à l'excès le quartier et réduire anormalement les espaces verts. Il y a d'abord les « mini-résidences » qui densifient au maximum les parcelles sur lesquelles elles s'implantent. Sur une parcelle de moins de 1 000 m<sup>2</sup> qui accueille habituellement seulement 2 voire 3 pavillons, un permis de construire autorisant une construction de 8 logements pour une surface totale de 500 m<sup>2</sup> avait été délivré. Cette construction aux volumes particulièrement massifs comportait par ailleurs 11 places de stationnement extérieures situées en cœur d'îlot, au milieu des jardins des voisins. Il y a ensuite des maisons individuelles qui se construisent sur des parcelles de faible superficie (parfois à peine 200 m<sup>2</sup>) qui étaient jusque-là arborées. Ces constructions procèdent d'un morcellement excessif des parcelles. Là où il y avait une maison et un jardin, il y a désormais deux maisons. Une fois réalisées ces maisons ne disposent d'aucun espace vert substantiel et ne permettent souvent en pratique aucun stationnement. Elles viennent supprimer une place de stationnement (du fait de la création d'un accès à la propriété) et génèrent souvent deux véhicules qui circulent et stationnent dans le quartier. Notons que le plus souvent ces constructions sont réalisées par des promoteurs, pavillonneurs ou marchands de biens et ne correspondent pas à une attente des habitants du quartier.

Si la densification se poursuit, elle aboutira sans aucun doute à la destruction de la biodiversité actuelle et du cadre de vie paisible et verdoyant dont jouissent les

*habitants du quartier » Et plus loin : « Pour limiter la densification et préserver le patrimoine naturel du quartier, nous pensons que le PLU doit être modifié afin de limiter l'emprise au sol des constructions mais également augmenter les surfaces dédiées aux espaces verts. Il nous apparaît nécessaire de modifier quelques paramètres du PLU concernant les zones UDa et UDb. Le Comité d'intérêt de quartier des Blondeaux se tient à disposition des pouvoirs publics pour débattre sur ce sujet et exposer certaines propositions ».*

### 3.2.1.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

#### **Question N°1 :**

Quelles réponses peuvent être apportées à cette observation critiquant la surdensification de certains quartiers de l'Haÿ-les-Roses ?

#### **Question N°2 :**

Pour faire face à l'accroissement de population évoqué, est-il envisagé d'accroître les services publics existants dont notamment des classes supplémentaires et/ou de nouvelles installations sportives ?

### 3.2.1.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

#### **Sur la question n°1 :**

Les secteurs Lallier-Gare et Paul Hochart sont situés à proximité immédiate de stations de transports en commun (station de la ligne 7 du tramway pour Paul Hochart et future gare de métro « L'Haÿ-3 communes » de la ligne 14 pour le secteur Lallier-gare). Ils ont donc une vocation évidente à accueillir des opérations présentant une certaine densité. Ils répondent en ce sens à la volonté, notamment exprimée dans le SDRIF, de favoriser la construction en pied de gare et au principe de renouvellement urbain consistant à la reconstruction de la ville sur la ville. Il est à souligner que les indicateurs de densité rapportés à la programmation envisagée sur ces deux secteurs sont comparables à ceux observés dans les villes voisines ou dans les différents secteurs des gares du GPE. A densité constante, l'évolution des hauteurs a permis de dégager de l'espace au sol pour obtenir des espaces publics plus généreux (largeur de trottoir, square, place publique) apportant une qualité de vie dans ces nouveaux quartiers.

Ces projets ont tous deux fait l'objet d'études environnementales récentes qui ont pris en compte et étudiées l'ensemble des impacts de ces projets sur le plan environnemental, urbain et humain et les recommandations édictées par l'autorité environnementale ont été prises en compte.

Au-delà de ces études d'impact, le fait de réaliser ces deux projets sous la forme de Zones d'Aménagement Concerté permet une conception réfléchie du projet urbain ou les notions de densité, de rapport à l'espace public, de fonctionnalité des espaces et de leur pratique par les futurs habitants sont étudiés.

La pratique de l'espace public n'a pas été négligée puisque deux parkings publics de 100 et 200 places seront également créés à l'intérieur de ces nouveaux quartiers permettant une bonne accessibilité des commerces et équipements du quartier.

Concernant le secteur Locarno, une capacité de 19 500 m<sup>2</sup> de logements a été défini dans la programmation. Il s'agit d'une capacité maximum qui sera modulée pour éviter un phénomène de surdensification. Une réflexion est en cours pour

dédensifier ce secteur.

Concernant le quartier des Blondeaux, il est rappelé que la présente procédure n'apporte aucune modification réglementaire sur la zone UD couvrant la plus grande partie du quartier. Par ailleurs, la dernière révision du PLU approuvée le 26 septembre 2016 a eu pour effet d'abaissée la hauteur des façades des constructions de 9m à 7m afin de préserver le caractère pavillonnaire du quartier.

Concernant la préservation des paysages, le règlement et le zonage apportent d'ores et déjà des réponses aux observations de l'association : une distinction pour la zone UDb afin de prendre en compte les perspectives paysagères de la zone. A ce titre, elle dispose de règles plus restrictives, et notamment une emprise au sol limitée à 30% (40% pour la zone UDa). De plus, des dispositions particulières dans le règlement visent à la préservation des fonds de parcelles, notamment aux articles 6 et 7 des zones UB et UD. Des cœurs d'îlots verts à préserver sont repérés et identifiés au document graphique. Cette mesure visant à limiter la constructibilité en fond de parcelle permettra de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol et ainsi de limiter le ruissellement et les inondations.

#### **Sur la question n°2**

Le besoin en équipements publics pour ces nouveaux quartiers a bien été anticipé. En effet, la programmation de la ZAC Paul Hochart prévoit la construction d'un groupe scolaire de 25 classes et d'un accueil de loisirs, d'un gymnase disposant d'une salle omnisport et d'un dojo, d'une salle polyvalente destinée aux associations et aux habitants du nouveau quartier. Sur la ZAC Lallier est programmé un groupe scolaire de 25 classes également d'un gymnase de 3600 m<sup>2</sup> et d'un équipement de quartier de 800 m<sup>2</sup> regroupant un relai-mairie, une maison de quartier, un équipement destiné à la jeunesse.

Ainsi, pour ces deux quartiers c'est 20 classes supplémentaires qui seront créées par rapport à l'existant. Pour renforcer la « pratique » de ces secteurs ainsi que l'attractivité des commerces et équipements, 300 places de stationnement public seront créées.

Les équipements du secteur Locarno seront entièrement reconstruits (halle du marché, médiathèque) pour offrir aux habitants des équipements modernes, accueillants et aux normes actuelles. Un parking public de 120 places construit en sous-sol de la halle de marché vient compléter cette programmation des équipements publics.

#### **3.2.1.4. Appréciations du commissaire enquêteur**

##### **Sur la question n°1 :**

J'observe que s'agissant de la densité, les dispositions envisagées sont conformes aux préconisations du SDRIF s'agissant notamment des secteurs Lallier-Gare et Paul Hochart situés à proximité immédiate de stations de transports en commun (station de la ligne 7 du tramway pour Paul Hochart et future gare de métro « L'Haÿ-3 communes » de la ligne 14 pour le secteur Lallier-gare).

Pour ce qui concerne le quartier des Blondeaux, je note que cette modification n'apporte aucune modification réglementaire sur la zone UD couvrant la plus grande partie du quartier et que la dernière révision du PLU approuvée le 26 septembre 2016 a eu pour effet d'abaisser la hauteur des façades des constructions de 9m à 7m afin de préserver le caractère pavillonnaire du quartier.



Enfin, il me semble que les dispositions prises en matière de règlement et de zonage notamment pour les zones UDb et Uda sont de nature à préserver le paysage en préservant les fonds de parcelle et les cœurs d'îlots verts.

**Sur la question n°2 :**

S'agissant des équipements publics, je note que pour les ZACs Paul Hochart et Lallier 20 classes seront créées par rapport à l'existant ainsi que 300 places de stationnement supplémentaires et que pour le secteur Locarno les équipements seront reconstruits et qu'un parking de 120 places sera construit sous la halle du marché.

Il ne semble donc pas que les équipements publics aient été oubliés dans les projets de la commune.

**3.2.2. THEME 2 RELATIF A L'ELARGISSEMENT DE LA RUE DES MARGUERITES**

**Trois observations évoquent l'élargissement de la rue des Marguerites, une s'en félicite, les deux autres en craignent les conséquences**

**3.2.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème**

Observation n°1 de Mme BARRY, architecte des bâtiments de France sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : *« l'élargissement de la rue des Marguerites semble entraîner la destruction de maisons dans ce secteur pavillonnaire. Ce point devrait être clarifié dans la modification car il réduirait encore plus la présence de petites constructions dans cette zone ».*

Observation n°5 de Mme FURLAN sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : *« J'avoue être plus particulièrement intéressée par le devenir de la rue des Marguerites.*

*Comme il me l'avait été mentionné oralement et par écrit, je constate que dans le nouveau PLU cette rue doit être élargie. Si le côté impair est frappé d'alignement depuis très longtemps, l'emprise du côté pair est donc récente*

*Comment comptez-vous réaliser et quand l'élargissement de la rue ?*

*Le métro sera mis en service en 2024, l'aménagement autour de la gare également. Les clôtures de toutes les maisons côté pair de la rue des Marguerites vont être impactées et les ¾ des maisons vont se voir amputer de 90 cm de largeur de façade. Il paraît assez clair dans les documents que vous envisagez la création d'immeubles dans le quartier. Je ne peux croire que l'élargissement de la rue sera fait dans 20 ans !*

*Quel soutien pouvez-vous apporter aux propriétaires quant à la vente de leur bien ? Et dans les meilleures conditions ?*

*L'architecte des bâtiments de France peut-il s'opposer à cet élargissement entraînant la destruction des pavillons ?».*

Mail 1 de l'Association ALUDHAY à l'adresse courriel a écrit : *« Elargissement de la rue des Marguerites : La rue des Marguerites qui fait déjà l'objet d'un emplacement réservé (n°8) de 10m pour élargissement de voirie, voit cet emplacement réservé porté à 13m pour permettre la circulation en double sens des bus, pour la desserte depuis et vers la gare. Un 2ème emplacement réservé (n° 13) au bout de la rue, face à la gare, existait déjà.*

*Le projet d'élargissement de la voie à 13m pour permettre le passage et le tournant des Transports en Commun dans les deux sens est justifié ».*

**3.2.2.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur****Question N°1 :**

Cet élargissement est-il inéluctable ?

**Question N°2 :**

Quelles vont en être les conséquences pour les riverains ?

Faudra-t-il recourir à l'expropriation ?

Quels pavillons risquent être concernés ?

Cet élargissement sera-t-il l'occasion d'une enquête publique de DUP comme le prévoit le dernier alinéa de l'article L. 143-1 du Code de la voirie routière ?

**3.2.2.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine**

Bièvre**Sur la question n°1 :**

Cet élargissement de la rue des Marguerites est en effet primordial. C'est l'axe principal Est/Ouest qui relie le centre-ville à la nouvelle gare.

Son gabarit actuel ne permet pas un passage en double sens, ce qui contraint les bus à emprunter des voies de quartier pavillonnaire pour revenir vers le centre-ville. Il ne permet pas non plus de créer des voies de circulation douces nécessaires à la desserte du futur pôle de transports en commun et ne permet pas de réaliser des trottoirs aux normes réglementaires PMR. Enfin, cet élargissement permettra d'intégrer des alignements d'arbres aujourd'hui inexistants.

Par ailleurs, la mise en service de la gare « L'Haÿ-3 communes » va engendrer un flux important de vélos. L'élargissement de la rue des Marguerites permettra la réalisation d'aménagements sécurisés pour les mobilités douces.

**Sur la question n°2 :**

La création d'un emplacement réservé n'entraîne pas automatiquement une procédure de DUP suivie d'une expropriation. Le secteur connaît une forte pression foncière et une grande partie des pavillons seront acquis par des opérateurs immobiliers qui présenteront des opérations respectant l'alignement futur.

Il s'agit donc d'une opération qui s'inscrit sur un temps long. A ce titre, la ville n'a pris aucune mesure, acte ou décision visant à engager une procédure d'expropriation sur ce secteur.

La commune envisage par ailleurs de créer un périmètre d'intervention foncière qui permettra de proposer, aux propriétaires qui le souhaitent, le rachat de leur bien.

**3.2.2.4.Appréciations du commissaire enquêteur****Sur la question n°1 :**

L'EPT confirme l'élargissement de la rue des Marguerites notamment pour des besoins liés à la desserte par bus du quartier ainsi qu'à la nécessité de créer en sus des voies de circulation douces.

Sans en préciser le calendrier il semble cependant que cet élargissement devrait être réalisé avant la mise en service de la gare « L'Haÿ-3 communes »

**Sur la question n°2 :**

S'agissant du devenir des pavillons bordant cette rue, il apparaît que ceux -ci feront l'objet d'une acquisition à l'amiable par des opérateurs immobiliers, ce qui n'exclue pas cependant de recourir à une éventuelle procédure de DUP si la procédure d'achat à l'amiable n'aboutissait pas.

Même si comme l'EPT le souligne, il s'agit « d'une opération qui s'inscrit sur un temps long », il aurait été intéressant que l'EPT fournisse le calendrier prévisionnel envisagé pour cet élargissement afin que les propriétaires des pavillons concernés puissent prendre leurs dispositions.

### 3.2.3. THEME 3 RELATIF A L'AUGMENTATION DES HAUTEURS

**Certaines observations redoutent les conséquences des hauteurs mentionnées dans cette modification pouvant avoir des conséquences sur l'environnement urbain et aux atteintes portées aux paysages de la ville alors que d'autres l'approuvent.**

**Une observation souhaite une limitation des hauteurs à proximité de la Bièvre pour des raisons liées au bon écoulement des eaux de pluie.**

#### 3.2.3.1. Analyse et synthèse de observations écrites et orales relatives à ce thème

Observation n°1 de Mme BARRY, architecte des bâtiments de France sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit :« *Rapport de présentation : pp. 2 et 11 : l'augmentation de deux niveaux pour les constructions situées face à la gare et accueillant des activités économiques risque de créer des différences d'épannelage importantes qui dénatureraient l'environnement urbain. Un épannelage progressif des différents bâtiments est à souhaiter, avec la possibilité d'attiques en retrait.*

*pp. 10-11 : une augmentation trop importante des hauteurs (de 25 à 33m en UG et en UP, avec des constructions entre le R+3 et le R+9 et deux bâtiments en entrée de ville à 54m ; de 18 à 30m en UAm avec des constructions entre, le R+1 et le R+8) porterait atteinte aux paysages de la ville. Cela peut aussi engendrer des problèmes de mitoyenneté avec des immeubles plus bas ».*

Observation n°5 de Mme DELFINER sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit :« *Je voudrais également souligner que la hauteur relevée de 11m à 13 m pour les constructions individuelles me semble déjà un hameçon pour les futurs promoteurs et constructeurs d'immeubles. Quand ma maison a été construite en 1978, la norme était à 9m, ce qui a obligé le propriétaire de l'époque à renoncer à un toit et à se contenter d'un toit en terrasse. 4m d'augmentation en 40 ans c'est plus qu'un étage ! ».*

Observation n°6 de Messieurs GREGORIS et LOUIS sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses ont écrit : « *L'exemple récent de la construction d'un immeuble au 100,104, avenue H. Barbusse, malgré la mise en garde et le refus, sous forme de pétition des riverains, démontre le danger que représente l'édification de tels bâtiments avec des fondations profondes en milieu aquatique couvrant la presque totalité de la parcelle de terrain puisqu'il n'est pas tenu compte de l'application du COS en matière de sous-sol.*

*De telles pratiques, le long de l'avenue au même niveau que la rivière, ceci sans interruption, bloqueront le ruissellement des eaux provenant du coteau avec toutes les conséquences sur les constructions existantes dans un quartier déjà très largement urbanisé.*

*Cela implique aussi un système de pompage permanent dans la nappe phréatique avec tous les dangers et toutes les nuisances pour les riverains, ce qui est le cas actuellement.*

*Nous demandons de bien vouloir prendre en compte cette requête et, si cela n'était pas possible dans le cadre de cette consultation, qu'il soit décidé de surseoir à toute demande de permis de construire dans cette zone, pour les constructions supérieures à R+1, rapidement. Sa mise en place pouvait éviter bien des problèmes à venir ».*

Mail 1 de l'Association ALUDHAY à l'adresse courriel a écrit : « A/ UBc pour le triangle Bicêtre/Marguerite/Primevères/une partie Dahlias, qui était jusque-là en UBd. Toutefois, on peut s'interroger sur le tracé proposé : la perception du périmètre des 800 m autour de la gare, défini par Le Grand Paris comme zone d'influence directe d'une gare, met en évidence l'étroitesse de la zone proposée dans le projet. Il pourrait sembler plus judicieux de l'étendre à la rue des Dahlias dans sa totalité, d'autant que les droits à construire en hauteur restent limités » et plus loin : « Concernant les hauteurs proposées : hauteur maximale qui était de R + 3 soit 13m au faîtage, passe à 16 m avec la possibilité d'un niveau supplémentaire en attique, c'est-à-dire en retrait de l'étage du dessous (pour des duplex ou des appartements avec grande terrasse). La proposition semble judicieuse » et plus loin encore : « B/ UBd pour le secteur situé au sud de la gare et comportant la rue M. Tognini, qui était antérieurement en UBa.

La création de ce sous-secteur à proximité immédiate de la gare, et qui a déjà vu la réalisation de l'opération de collectifs COGEDIM, est justifié.

Concernant les prescriptions de hauteurs : Hauteur "normale" inchangée (R + 3 soit 13m au faîtage) qui pourra être portée à R + 5, soit 19m au faîtage à condition que le projet comporte 20% de bureaux ou activités. Proposition jugée pertinente » Et enfin : « **3- La règle des hauteurs (article 10 : zone UA, UB, UG et UP)**

L'adaptation de la règle relative aux hauteurs dans les zones UG et UP (secteur ANRU de Lallier et ZAC Paul Hochart) et UAm (périmètre de la concession d'aménagement Locarno), autorisent les hauteurs suivantes, destinées à permettre à nombre de logements équivalents, un épannelage des bâtiments :

Secteur UP : R+9, et exceptionnellement R+16 pour deux bâtiments signal.

Secteur UG : R+9

Secteur UAm : R+8

Ces hauteurs doivent permettre, en principe, de favoriser des ruptures de hauteurs entre bâtiments pour laisser passer la lumière et varier les silhouettes.

Mais les informations données par les plans masse des opérations Gare et Locarno, montrent que les passages de lumière s'avèreront très difficiles, en raison de la proximité des bâtiments ».

### 3.2.3.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

#### Question N°1 :

Quelles réponses apportez-vous aux critiques de l'architecte des bâtiments de France concernant les différences trop importantes d'épannelage qui dénatureraient l'environnement urbain et l'augmentation trop importante des hauteurs qui porteraient atteinte aux paysages de la ville ?

A contrario, l'association ALDUHAY approuve cet épannelage qui laisserait passer la lumière (par rupture des hauteurs entre bâtiments) mais craint que cet avantage soit limité par la trop grande proximité des bâtiments ?

#### Question N°2 :

Quelle réponse pouvez-vous apporter à l'observation de Messieurs GREGORIS et LOUIS qui constatent que la construction d'un immeuble au 100,104, avenue H. Barbusse, avec des fondations profondes en milieu aquatique couvrant la presque totalité de la parcelle de terrain puisqu'il n'est pas tenu compte de l'application du COS en matière de sous-sol bloque le ruissellement des eaux provenant du coteau avec toutes les conséquences sur les constructions existantes dans un quartier déjà très largement urbanisé et implique un système de pompage permanent dans la



nappe phréatique avec toutes les nuisances notamment sonores actuellement constatées pour les riverains.

Ils redoutent que si d'autres immeubles étaient édifiés le long de l'avenue au même niveau que la rivière, ces nuisances liées au blocage du ruissellement des eaux et aux nuisances sonores liées aux pompages permanents ne soient considérablement amplifiées et demandent en conséquence de ne pas autoriser la construction d'immeubles et de garder la zone pavillonnaire en limitant les hauteurs à R+1 qui ne nécessitent pas de fondations profondes ?

### 3.2.3.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

#### Pour la question n°1

L'impact de l'augmentation de la hauteur de 2 niveaux sur l'îlot pavillonnaire situé face à la future gare a été étudié dans le cadre de l'étude environnementale annexée au dossier de modification du PLU. Ce secteur pavillonnaire, qui est appelé à muter, est accolé à une résidence d'habitat collectif qui présente des hauteurs en R+4. L'augmentation des hauteurs à R+5 sur le secteur situé face à la gare permet d'obtenir un épannelage cohérent entre le quartier de la gare (R+7 à R+9) et les bâtiments de la résidence citée ci-dessus à R+4.

Pour les hauteurs des zones UP et UG, il est précisé que ces secteurs ne sont pas inclus dans un périmètre de protection des bâtiments de France. Le paysage de ce quartier se caractérise justement par une présence importante d'immeubles en R+16 à R+18 dans lequel s'insère parfaitement les 2 émergences proposées à R+14 et R+16.

Les zones UG et UP correspondent à des Zones d'Aménagement Concerté, ce qui permet un travail cohérent pour l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres afin d'éviter une trop grande proximité. Une attention particulière a été portée à la notion d'épannelage des constructions et à la conception du plan masse de ces ZAC.

#### Pour la question n°2

La zone UB qui couvre le secteur de la rue Henri Barbusse est concernée par la modification du PLU en tant qu'une zone de retrait non constructible de 10m de part et d'autre de la Bièvre a été créée. Cette restriction limite donc l'urbanisation du secteur.

Par courrier daté du 27 octobre 2020 (pièce n°1), la commune a répondu à la requête de Monsieur Louis en lui indiquant précisément que la question de la constructibilité de cette zone serait abordée lors de l'élaboration du PLU prescrite par arrêté du 26 janvier 2021. Par ailleurs, lors d'une réunion avec les services de l'EPT sur les enjeux du PLU la commune a demandé que soit étudié les phénomènes de ruissellements et les incidences de nouvelles constructions sur les nappes phréatiques sur ce secteur de la ville, ce qui va dans le sens des observations émises par Messieurs LOUIS et GREGORIS.

### 3.2.3.4. Appréciations du commissaire enquêteur

#### Sur la question n°1 :

Je note que les dispositions prises en matière de hauteur pour les zones UG et UP (qui ne sont pas incluses dans un périmètre des bâtiments de France) respectent la notion d'épannelage des constructions qui existent déjà.

Cette notion d'épannelage devrait être également respectée pour les constructions

de l'îlot pavillonnaire situé face à la future gare.

**Sur la question n°2 :**

La réponse apportée par l'EPT à la demande de messieurs LOUIS et GREGORIS s'agissant de la zone de retrait non constructible de 10 m de part et d'autre de la Bièvre et de l'étude en cours concernant les phénomènes de ruissellements et les incidences de nouvelles constructions sur les nappes phréatiques sur ce secteur de la ville, est de nature à les rassurer sur ces deux points.

### 3.2.4. THEME 4 RELATIF A L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS REMARQUABLES ET A LA PROTECTION DE LEUR AUTHENTICITE

Les observations sur ce thème ont été principalement émises par l'architecte des bâtiments de France.

#### 3.2.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème

Observation n°1 de Mme BARRY, architecte des bâtiments de France sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « Règlement :

*La liste des bâtiments remarquables pourrait être complétée avec d'autres édifices visibles dans la base Mérimée du ministère de la Culture. Il se peut néanmoins que cette base ne soit pas à jour et que des éléments de la liste aient disparu. Les cœurs d'îlots ne devraient pas être lotis et découpés en UBC pour lutter contre les îlots de chaleur urbain*

*Ces espaces, correspondant souvent à des jardins, participent en effet à la végétalisation du territoire*

*Une attention particulière devrait être portée à la rue des Tournelles, la plus ancienne de la ville et dont il est important de préserver les constructions qui la bordent » Et plus loin : « Des règles devraient être ajoutées afin de mieux protéger l'intégrité et l'authenticité des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :*

- *Les extensions et vérandas côté rue devraient être interdites ;*
- *Ils ne devraient pas recevoir d'isolations thermiques par l'extérieur ;*
- *Les occultations devraient correspondre à la typologie de chaque construction (pas de volet roulant sur du bâti traditionnel ancien) ;*
- *Le PVC, matériau plastique ne s'adaptant pas au bâti ancien, ne devrait pas être autorisé pour les menuiseries volets, clôtures, gouttières ou descentes d'eaux pluviales ;*
- *Le dessin originel des menuiseries devrait être respecté*
- *Les châssis de toit devraient mesurer moins de 80X100 cm, devraient être encastrés et ne pas avoir de volets roulants extérieurs pour limiter leur impact sur les toitures ;*
- *Toutes les modénatures de ces édifices seront conservées ;*
- *Les panneaux solaires ne devraient pas être visibles de l'espace public ».*

Observation n°4 de Mme FULAN sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : *Je ne peux croire que l'élargissement de la rue sera fait dans 20 ans !*

*Quel soutien pouvez-vous apporter aux propriétaires quant à la vente de leur bien ? Et dans les meilleures conditions ?*

*L'architecte des bâtiments de France peut-il s'opposer à cet élargissement entraînant la destruction des pavillons ? ».*

#### 3.2.4.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

##### **Question N°1 :**

Avez-vous identifié des constructions anciennes rue des Tournelles qui méritent d'être protégées ?

##### **Question N°2 :**

Quelles suites comptez-vous donner aux préconisations suggérées par l'architecte des bâtiments de France afin de mieux protéger l'intégrité et l'authenticité des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ?

**Question N°3 :**

Les pavillons bordant la rue des Marguerites présentent-ils des caractéristiques justifiant leur protection ?

**3.2.4.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvres****Pour la question n°1**

Sur la rue des Tournelles, cinq bâtiments ont été identifiés en tant qu'édifice à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont issus d'un inventaire des bâtiments remarquables de la ville réalisé par le CAUE du Val de Marne lors de l'élaboration du premier PLU approuvé en 2007. Par ailleurs, le bâti ancien de la rue est préservé au PLU par une protection « ensemble urbain à préserver ou à mettre en valeur »

**Pour la question n°2**

Les préconisations réglementaires de l'ABF pourront être intégrées lors de la procédure d'élaboration du PLUi. Dès à présent, la rue des Tournelles étant située dans son intégralité dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques, des prescriptions peuvent être édictées par l'ABF pour chaque demande d'autorisation de construire.

**Pour la question n°3**

Aucun inventaire ni étude n'a repéré de bâtiment remarquable sur la rue des Marguerites. Par ailleurs, cette rue n'est pas située à l'intérieur du périmètre de protection modifié des monuments historiques.

**3.2.4.4. Appréciations du commissaire enquêteur****Sur la question n°1 et sur la question n°2 :**

Il apparaît que sur la rue des Tournelles 5 bâtiments ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et que par ailleurs cette rue étant située intégralement dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques chaque demande de permis de construire devra respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui devrait être de nature à préserver les constructions qui bordent cette rue.

**Sur la question n°3 :**

Sur le devenir de cette rue il convient de se reporter aux réponses aux questions apportées sous le thème n°2 ci-dessus.

En tout état de cause cette rue comportant pas de bâtiments remarquables et ne bénéficiant d'aucune protection au titre du périmètre de protection modifié des monuments historiques aucune prescription réglementaire ne pourra s'opposer à son élargissement le moment venu.

### 3.2.5. THEME 5 RELATIF AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Des observations ont abordé ce thème relatif aux emplacements réservés en approuvant les suppressions proposées voire en proposant de nouvelles suppressions.

#### 3.2.5.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°2 de M. CAPITANIO président du Conseil départemental du Val-de-Marne sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « Je vous remercie d'avoir pris en considération la demande du Département de supprimer l'emplacement réservé n°7. Cependant, lors de son précédent avis à propos de la modification simplifiée n°2 du PLU de la Ville, émis le 30 juin 2020, le Département avait également indiqué son souhait de voir supprimer deux autres emplacements réservés :

- Emplacement réservé n° 5 : cet emplacement réservé peut être supprimé puisque les aménagements de la coulée verte ont été réceptionnés en septembre 2014.
- Emplacement réservé n°11 : cet emplacement réservé concerne une emprise identifiée « voie des Postes » pour l'accueil des gens du voyage. Je vous rappelle que cette emprise se trouve dans le parc des Hautes Bruyères, classé Espace Naturel Sensible, et que la destination des sols n'est pas compatible avec une aire d'accueil des gens du voyage.

Aussi, je réitère mon souhait qu'à l'occasion de la prochaine modification du PLU, soient supprimés ces 2 emplacements réservés.

Par ailleurs, je tiens à vous informer qu'une réflexion est en cours au sein du Département à propos de la mise en œuvre de la coulée verte, au niveau Paul Hochart. L'opportunité de maintenir la présence d'un emplacement réservé au bénéfice du Département (ER n°30) pour y réaliser le tronçon de la Coulée verte sur le chemin des bouteilles, est aujourd'hui questionnée au vu du projet d'aménagement développé par la Ville et l'aménageur de la ZAC Paul Hochart. ».

Mail 1 de l'Association ALDUHAY à l'adresse courriel a écrit : « Un emplacement réservé n° 32 est créé, sur 11m de large, pour permettre l'élargissement de la voie. --- la rue des Marguerites qui fait déjà l'objet d'un emplacement réservé (n°8) de 10m pour élargissement de voirie, voit cet emplacement réservé porté à 13m pour permettre la circulation en double sens des bus, pour la desserte depuis et vers la gare. Un 2ème emplacement réservé (n° 13) au bout de la rue, face à la gare, existait déjà.

.../...

Le projet d'élargissement de la voie à 13m pour permettre le passage et le tournant des Transports en Commun dans les deux sens est justifié »

#### 3.2.5.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

##### **Question N°1 :**

Quelles suites l'EPT entend-t-il donner aux propositions de suppression des emplacements réservés n°5 et n° 11 du Conseil départemental ?

##### **Question N°2 :**

L'EPT entend-t-il maintenir l'emplacement réservé n°30 pour y réaliser le tronçon de la Coulée verte ?

#### 3.2.5.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine

Bièvre**Pour la question n°1**

Les propositions de suppressions des emplacements réservés n°5 et 11 pourront bien entendu être étudiées lors de la prochaine évolution du PLU comme le demande le Conseil départemental.

**Pour la question n°2**

Des propositions d'aménagement de la coulée verte ont été présentées au Conseil Départemental. Son aménagement définitif reste à valider. Des négociations sont engagées en ce sens avec les services du département ainsi que son nouvel exécutif. Dans cette attente, il est proposé de maintenir l'emplacement réservé n°30 qui pourra être supprimé une fois les travaux réalisés.

**3.2.5.4.Appréciations du commissaire enquêteur****Sur la question n°1 :**

La suppression des emplacements réservés n°5 et 11 n'étant pas à l'ordre du jour de cette modification du PLU de l'Haÿ-les-Roses, il conviendra effectivement de la prendre en compte lors de la prochaine évolution du PLU afin de libérer les propriétaires actuels de cette servitude instituée au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

**Sur la question n°2 :**

J'observe que l'aménagement de la coulée verte n'ayant pas encore été définitivement validé l'EPT préfère attendre la fin des travaux pour supprimer cet emplacement réservé.



### 3.2.6. THEME 6 RELATIF AU DEVENIR DE LA BIEVRE

Deux observations évoquent la future réouverture et renaturation de la Bièvre dans la traversée de la ville de l'Haÿ-les-Roses une pour la critiquer, l'autre pour l'approuver.

#### Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°4 de Mme FURLAN le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « J'ai appris que les 10 m de part et d'autre de la Bièvre étaient maintenus, ce qui rend plus difficile la construction au bord immédiat de l'avenue Barbusse. C'est une bonne chose.

En revanche l'idée que cette mesure permette à la région de « rouvrir et renaturer » une Bièvre enfouie à grands frais il y a plus d'une cinquantaine d'années, me semble totalement irresponsable.

Les quelques mètres de cette petite rivière coûtent déjà fort cher en entretien à la ville de L'Hay sans parler du coût au départ pour la région et pour quel plaisir ? Des nuages de moucheron, des invasions de moustiques, des odeurs nauséabondes, un filet d'eau peu engageant. Pourquoi poursuivre cette idée folle d'ouvrir et d'accompagner la Bièvre jusqu'à Paris ?

La ville de L'Hay les Roses a sans doute des projets plus porteurs à financer... ».

Mail 1 de l'Association ALUDHAY à l'adresse courriel a écrit : « 1/ La prolongation de la marge de retrait d'inconstructibilité liée à la réouverture de la Bièvre.

Cette marge ne va actuellement que de Fresnes au carrefour du Petit Robinson. Il s'agit de la poursuivre jusqu'à Cachan.

La finalité étant la mise en conformité du PLU avec le SAGE, et la mise en cohérence des volumétries urbaines susceptibles de se développer de part et d'autre de l'axe de la Bièvre, sur l'ensemble du territoire communal, nous paraît justifié ».

#### Question complémentaire du commissaire enquêteur

##### **Question :**

La réouverture et la renaturation de la Bièvre découlant du SAGE adopté le 7 août 2017 est acté dans ce projet de modification du PLU de l'Haÿ-les-Roses.

Quelles dispositions la ville entend-elle prendre pour faire face aux nuisances décrites par Mme FURLAN dans son observation ci-dessus ?

#### Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

Dans un premier temps, il s'agit surtout de rendre le PLU compatible avec le SAGE. La réouverture de la Bièvre est un projet à très long terme, portée par la métropole du Grand Paris, dont aucune étude n'a été présentée à la ville sur le tronçon longeant l'avenue Henri Barbusse. Il est donc difficile, à ce stade, d'apporter une réponse précise aux inquiétudes des riverains

#### 3.2.6.4. Appréciations du commissaire enquêteur

##### **Sur la question complémentaire :**

En l'absence d'étude sur ce projet de réouverture de la Bièvre, l'EPT ne peut pour l'instant apporter de réponse précise sur les modalités de cette réouverture.

Il conviendra donc en temps voulu lorsque cette étude aura été réalisée d'associer les riverains aux dispositions susceptibles d'être prises pour assurer cette réouverture.



### 3.2.7. THEME 7 RELATIF A LA PERENNISATION DES ARBRES PLANTES DANS LE SECTEUR DE LA ROSERAIE

**Une observation fait état d'une promesse faite par la ville concernant la pérennisation d'arbres dans le secteur de la Roseraie**

Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°7 de l'Association ALUDHAY sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « 1/ SUR LE NON-RESPECT D'UN ENGAGEMENT DE LA VILLE DU 29/11/2019 :

*D'apporter une modification au PLU portant sur : l'introduction d'une clause permettant la protection et la pérennisation des arbres plantés dans l'espace tampon entre la construction et le mur de la Roseraie.*

*Cf. PC EMERIGE lot 1 opération Roseraie, rappelé dans le Mémoire en Défense N° 19PA03876, du 3/12/2019.*

*Cet engagement de la ville qui était destiné à assurer la plantation et la bonne conservation des arbres situés dans le cadre de la future copropriété de l'opération, n'a pas fait l'objet d'un article dans la présente modification. Ce qui peut laisser à penser que la ville ne tient pas à donner suite à cet engagement pourtant essentiel et apporté comme argument dans le mémoire sus visé, par les avocats d'EMERIGE ».*

Question complémentaire du commissaire enquêteur

**Question :**

Est-il envisagé d'inclure dans cette modification du PLU une clause permettant la protection et la pérennisation des arbres plantés dans l'espace tampon entre la construction et le mur de la Roseraie ?

Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

Pour faire suite à cet engagement, la ville s'est rapprochée du Conseil départemental, gestionnaire de la Roseraie. Il a été conjointement décidé d'établir une servitude de gestion au profit du département sur la bande de retrait non bâtie qui sépare les façades des bâtiments du mur de la roseraie. Cette servitude confèrera au département la gestion des arbres à planter dans le cadre du permis mais également les plantations futures qui pourraient venir les compléter.

Après échange avec les services de l'Etat sur les mesures de protection à mettre en place, il a été convenu qu'une protection de type espace boisé classé ou espace vert à préserver ne pourrait logiquement être mis en place qu'une fois les plantations réalisées. Or tel n'est pas le cas.

Néanmoins, il peut être répondu favorablement à l'observation de l'association ALUDHAY en proposant d'entériner un retrait inconstructible de 12m entre le mur de la Roseraie et les façades des bâtiments dès la présente modification ce qui aura pour effet de sanctuariser la zone « tampon » ainsi créée. Concrètement il est donc proposé de modifier l'article UA7 pour porter le retrait de 6m au PLU actuel à 12m.

Rédaction actuelle article UA 7 secteur UAm et UAr	En UAr, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 6 m de la limite
Rédaction actuelle article UA 7 secteur UAm et UAr	En UAr, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 12 m de la limite

**3.2.7.4. Appréciations du commissaire enquêteur****Sur la question complémentaire :**

Je note la proposition de l'EPT d'entériner un retrait inconstructible de 12m entre le mur de la Roseraie et les façades des bâtiments dès la présente modification qui aura pour effet de sanctuariser la zone « tampon » ainsi créée et donc de modifier l'article UA7 pour porter le retrait de 6m au PLU actuel à 12m ce qui est de nature à donner satisfaction à l'association ALUDHAY

### 3.2.8. THEME 8 RELATIF AU PROBLEME DU DECOMPTE DES VOIX POUR L'APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU

Une observation fait observer que le maire s'appuierait sur le nombre d'avis exprimés lors des enquêtes publiques pour prendre ses décisions ce qui lui paraît peu significatif.

#### Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°7 de l'Association ALUDHAY sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « Le décompte du nombre d'avis exprimés sur un point, en voix pour et en voix contre, présente en soi peu d'intérêt, compte tenu de la faiblesse du nombre d'avis rapporté à la population de la ville. Et il nous semble bien que là est le vrai problème ; ce qui Justifiait dans notre avis initial, l'expression de notre regret devant l'absence de réel débat démocratique préalable à l'enquête publique.

Mais, comme l'expérience des précédentes enquêtes publiques a montré que le maire s'attache à chaque fois à décompter ces avis, pour affirmer que ses propres choix sont soutenus par une large majorité de citoyens, nous tenons à porter à la connaissance du commissaire enquêteur la remarque suivante :

L'association ALUDHY compte 28 adhérents et 750 citoyens sont abonnés à sa NEWSLETTER mensuelle ou bimensuelle.

Ce qui permet de faire valoir que ce sont bien plusieurs centaines de citoyens qui suivent et appuient les études et analyses de ALUDHAY, et les soutiennent.

Il paraît de première justice, que dans le décompte des avis que fait le maire, ceux de ALUDHAY soient pris pour les centaines qui s'expriment à travers l'association, et non pas Un ».

#### Question complémentaire du commissaire enquêteur

##### **Question :**

Quelle est la réponse de l'EPT sur cette affirmation ?

Les décisions sont-elles prises en fonction des arguments avancés, mêmes peu nombreux, ou en fonction du nombre des observations traitant de l'objet de la décision en cause ?

#### Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

Aucune décision n'est prise en fonction d'un quelconque décompte d'avis favorables ou défavorables. D'ailleurs aucun article du code de l'urbanisme ne prévoit que l'approbation d'une modification du PLU est prise en fonction d'un décompte quantitatif des avis favorables ou défavorables.

#### 3.2.8.4.Appréciations du commissaire enquêteur

##### **Sur la question complémentaire :**

Je prends note de cette réponse qui est conforme aux textes en vigueur régissant les enquêtes publiques.

### 3.2.9. THEME 9 RELATIF A LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET A LA CONCERTATION

Quelques observations ont évoqué l'absence d'une véritable communication voire de transparence sur ce projet de modification du PLU.

#### 3.2.9.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°4 de Mme FURIAN sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « Lorsque le nouveau PLU sera voté, qui aurons-nous comme interlocuteur ? Promoteur ? Mairie ? EPFIF ?

.../...

*J'espère que toutes les personnes seront informées de cette enquête publique ».*

*Mail 1 de l'Association ALUDHAY à l'adresse courriel a écrit : « ... Reste que l'expérience, de nombreuses fois répétées ici comme ailleurs, a montré de manière signifiante que ce type de procédure ne permet pas à la grande majorité des citoyens de s'investir dans une prise connaissance et l'expression d'un avis sur les questions posées. La très faible participation aux enquêtes publiques le montre de façon claire. Ce qui met en évidence, une fois de plus, que la stricte application de la loi ou de la réglementation ne suffisent pas à l'expression du débat démocratique, pourtant si nécessaire. Ce qui signifie que dans la pratique, seules les instances élues au premier ou deuxième degré, maîtrisent les projets d'urbanisme qui s'imposent à la population.*

*Il était possible et aurait été hautement souhaitable que la modification du PLU proposées dans le projet ait été présentée et débattue le plus largement possible, avant sa formalisation finale, avec les citoyens.*

#### 3.2.9.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

##### **Question N° 1 :**

Ce projet de modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses a-t-il fait l'objet d'une réunion publique ou d'autres moyens de concertation avant d'être mise à l'enquête publique ?

##### **Question N° 2 :**

En dehors des moyens de publicité réglementaires (annonces dans la presse et affiches), d'autres moyens ont-ils été utilisés pour mieux faire connaître l'existence de cette enquête publique (tractage dans boîtes aux lettres, annonces dans bulletins de la mairie, défilement sur panneaux lumineux, etc... ?

#### 3.2.9.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

##### **Pour la question n°1 :**

Les modifications apportées dans la présente procédure découlent pour la plupart de l'adaptation des règles du PLU pour permettre la réalisation des grands projets d'urbanisation de la commune (ZAC Paul Hochart, ZAC Lallier-Gare, concession Locarno). Ces derniers ont fait l'objet de nombreuses réunions publiques notamment dans le cadre des projets de rénovation urbaine pour les deux premiers. Ces réunions publiques portaient notamment sur la présentation du parti urbain retenu sur ces secteurs de la ville. Ce sont lors de ces réunions que l'augmentation des hauteurs et le projet des deux émergences sur Paul Hochart ont été présentés à la population.

Ces projets ont également fait l'objet de reportages dans le journal municipal.

**Pour la question n°2 :**

Outre les moyens de publicité réglementaires, le site internet de la ville a relayé l'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU en rappelant les jours et horaires de consultation du dossier et les permanences du commissaire enquêteur.

De la même façon, un encart a été inséré dans le magazine d'information de la ville du mois de novembre 2021 (pièce n°2)

**3.2.9.4.Appréciations du commissaire enquêteur****Sur la question n°1 :**

Je prends note des réponses apportées par l'EPT et la ville de l'Haÿ-les-Roses s'agissant des réunions publiques concernant les grands projets d'urbanisation de la commune (ZAC Paul Hochart, ZAC Lallier-Gare, concession Locarno).

Il ne me semble pas cependant que ce projet de modification n°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses ait fait l'objet d'une réunion publique spécifique.

**Sur la question n°2 :**

En complément de la réponse apportée à la question n°1 j'observe que l'encart inséré dans le magazine d'information de la ville du mois de novembre donnait une information très succincte sur l'enquête en cours sans rappeler même brièvement les modifications projetées et sans même donner les dates des permanences du commissaire enquêteur.

### 3.2.10.THEME 10 RELATIF AUX MARGES DE RETRAIT

Trois observations évoquent le problème des marges de retrait notamment par rapport à la Bièvre.

#### 3.2.10.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°5 de Mme DELFINER sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « J'ai appris que les 10 m de part et d'autre de la Bièvre étaient maintenus, ce qui rend plus difficile la construction au bord immédiat de l'avenue Barbusse. C'est une bonne chose ».

Observation n°6 de Messieurs GREGORIS et LOUIS sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses ont écrit : « Notre propos concerne la marge de retrait le long de la Bièvre ; Nous pensons que cette modification ne pourra pas résoudre les problèmes occasionnés par le PLU actuel dans toute la zone située au même niveau que la Bièvre. Nous nous permettons de rappeler que Monsieur le Maire et les services de l'Urbanisme se sont engagés, par écrit, à modifier les conditions de constructions. Pour mémoire, cette zone pavillonnaire se situe sur un ancien étang entouré de marécages qui ont été remblayés. Ce qui a permis la création d'un lotissement, dans les années 1920, de petites parcelles destinées au jardinage. Par la suite la mise en place du POS a autorisé la construction de maisons adaptées à la nature du terrain, sans fondations profondes, avec une emprise au sol limitée du fait de la présence de la rivière.

La mise en place du PLU actuel, en 2007, n'a pas tenu compte de cette particularité malgré l'opposition manifestée par un premier collectif ».

Mail 1 de l'Association ALUDHAY à l'adresse courriel a écrit : « 1/ La prolongation de la marge de retrait d'inconstructibilité liée à la réouverture de la Bièvre.

Cette marge ne va actuellement que de Fresnes au carrefour du Petit Robinson. Il s'agit de la poursuivre jusqu'à Cachan.

La finalité étant la mise en conformité du PLU avec le SAGE, et la mise en cohérence des volumétries urbaines susceptibles de se développer de part et d'autre de l'axe de la Bièvre, sur l'ensemble du territoire communal, nous paraît justifié ».

#### 3.2.10.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur

##### **Question :**

Est-il envisagé de prolonger la marge de retrait d'inconstructibilité liée à la réouverture de la Bièvre jusqu'à Cachan ?

#### 3.2.10.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

L'objet de la modification n°1 est effectivement de prolonger le retrait d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre de la Bièvre du rond-point du Petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan.

#### 3.2.10.4. Appréciations du commissaire enquêteur

##### **Sur la question complémentaire :**

Je prends note de cette réponse qui confirme que la marge de retrait d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autre de la Bièvre sera bien prolongée jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan.



### 3.2.11.THEME 11 RELATIF AUX TRANSPORTS EN COMMUN ET AUX CIRCULATIONS DOUCES

En dehors de la RATP qui s'est exprimée sur ce thème, une seule autre observation en a fait état.

#### 3.2.11.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°3 de la RATP sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit :

- « Les modifications proposées sur le PLU sont en adéquation avec la desserte bus envisagée autour de la future gare de l'Haÿ-les-Roses, et plus généralement compatibles avec la restructuration du réseau bus à l'horizon de la mise en service de la future ligne de métro 14 conduite par IdFM dont la RATP a connaissance ;
- En particulier, la RATP prend note du souhait d'élargissement de la rue des Marguerites pour y favoriser le « passage en double-sens des transports en commun ».
- Cet axe étant également identifié dans le schéma directeur des mobilités actives de l'Haÿ-les-Roses, il conviendra de veiller à l'aménager en compatibilité d'usages à la fois pour les cyclistes et pour les bus ;
- La desserte bus existante notamment en page 20 du document «4\_PHJ\_L'haÿ-les-Roses\_Modification-Eval-Intégration corrections\_V4\_20210830 » fait état de la ligne Valouette VI : celle-ci a été remplacée par la ligne 193 « Mairie de l'Haÿ-les-Roses - Arcueil- Lénine » depuis septembre 2019 tout en conservant le même itinéraire sur le territoire l'haÿssien. ».

Mail 1 de l'Association ALUDHAY à l'adresse courriel a écrit : « : les réflexions et propositions énoncées dans les « Justifications et Impacts sur l'Environnement », notamment dans le chapitre Transports et Déplacements (pages 18 et suivantes) exposent la nécessité de développer les liaisons en TC entre secteurs de projets et de développer les liaisons douces.

Mais aucune proposition n'est faite - pas plus que dans le projet de PLU – sur la transformation du pont de l'autoroute qui enjambe la rue Jules Ferry/Thirard. Ce pont constituant pourtant l'un des obstacles majeurs à la bonne continuité du passage entre l'est et l'ouest de la ville. On s'étonne par ailleurs que nulle part il ne soit fait mention de la nécessité de la création du grand boulevard urbain de liaison entre les deux pôles urbains de la ville : le centre ancien avec la Mairie et le centre nouveau dynamique, d'affaires et de mouvement que sera celui de la gare. Il aurait d'ailleurs dû y être jointe une étude sérieuse sur le carrefour PVC/Thirard, point de passage de ce grand axe urbain, dont un retraitement innovant s'impose.

Il aurait paru absolument nécessaire que cette modification du PLU qui vise à adapter les règles urbaines appelées par le développement des nouveaux projets, fasse état d'études urbaines approfondies sur ce point. D'ailleurs déjà plusieurs fois signalé dans les enquêtes précédentes concernant les grands projets de la ville ».

Mail 2 du CIQ des Blondeaux a écrit : « Le quartier présente néanmoins un inconvénient majeur, il est éloigné des commerces et des transports. Il est situé à environ 30 minutes à pied des transports collectifs ferrés (RER Bourg-la-Reine ou Parc de Sceaux) et à plus de 3 km du futur métro. Les habitants utilisent essentiellement des véhicules pour se déplacer. La plupart des ménages disposent de 2 véhicules. La circulation est dense aux heures de pointe et les places de stationnement sont souvent saturées. De nombreux trottoirs sont occupés par des véhicules en stationnement ce qui crée des problèmes de sécurité pour les piétons et rend la vie difficile à certains habitants : personnes à mobilité réduite ou âgées,



*enfants, parents avec poussettes, etc... » Et plus loin : « Si la densification se poursuit, elle aboutira sans aucun doute à la destruction de la biodiversité actuelle et du cadre de vie paisible et verdoyant dont jouissent les habitants du quartier. Elle rendra plus difficile encore la circulation aux heures de pointe et le stationnement deviendra compliqué voire impossible »*

Mail 3 de M. PIRIOU a écrit : « *J'insiste pour que le nom de la station du métro de la ligne 14, implantée rue de Lallier à l'HAY, porte bien, dans le PLU, le nom de notre ville, et non celui de la ville voisine comme cela est constamment mentionné et répété sur tous les affichages successifs apposés par les différents intervenants du chantier ».*

### 3.2.11.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

#### **Question N°1 :**

Existe-t-il une étude portant sur le maillage compte tenu de l'arrivée de nouveaux modes de transport (future gare de la ligne 14 du métro et réaménagement des abords de l'interstation du « Domaine Chérioux/Lamartine du Tramway T7) ou de la réarticulation des lignes de bus existantes ?

#### **Question N°2 :**

Des études sont-elles envisagées pour développer les circulations douces ?

#### **Question N°3 :**

Quelles dispositions sont envisagées pour améliorer le stationnement notamment dans le quartier des Blondeaux ?

#### **Question N°4 :**

Quelle suite comptez-vous donner à la demande de M. PIRIOU concernant le nom de la station de métro de la ligne 14 implantée rue de Lallier ?

### 3.2.11.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

#### **Pour la question n°1 :**

Dans le cadre de la construction de la gare, une étude a été lancée pour étudier les questions d'intermodalité autour de la gare. Cette étude est conduite par un comité de pôle qui regroupe notamment la commune, l'EPT, la Société du Grand Paris, Ile de France Mobilités et la RATP. C'est dans le cadre de cette étude de pôle que sont étudiés le maillage et la réorganisation des lignes de bus ainsi que la prise en compte des nouveaux moyens de déplacement (modes doux notamment).

#### **Pour la question n°2 :**

Outre l'étude de pôle citée en réponse à la question 2, la ville réalise actuellement un schéma des liaisons douces pour organiser, sécuriser et développer la pratique des modes doux.

#### **Pour la question n°3 :**

Une étude sur la circulation et le stationnement est actuellement en cours sur l'ensemble du territoire communal.

#### **Pour la question n°4 :**

La dénomination des gares du Grand Paris Express ne relève pas de la compétence de la commune ni de l'EPT. Pour autant, le Conseil municipal a délibéré dès 2014 pour formuler le vœu que la gare soit dénommée « L'Haÿ-les-Roses-Trois communes ».

**3.2.11.4. Appréciations du commissaire enquêteur****Sur la question n°1 :**

Je note qu'une étude est bien en cours pour étudier les questions d'intermodalité autour de la gare.

**Sur la question n°2 :**

Je note qu'également la ville de l'Haÿ-les-Roses a lancé une étude portant sur un schéma des liaisons douces afin de développer ce mode d'acheminement notamment en direction de la gare.

**Sur la question n°3 :**

Compte tenu de sa position à la limite de trois communes mais implantée sur le territoire de l'Haÿ-les-Roses, l'appellation proposée pour la future gare me paraît en effet bien choisie.

**3.2.12.THEME 12 RELATIF AUX AQUEDUCS ET A L'EAU POTABLE**

**Seule EAU DE PARIS s'est exprimée sur ce thème.**

**3.2.12.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème**

Mail 10 d'EAU DE PARIS à l'adresse courriel a écrit : « Nous demandons à modifier les paragraphes « dispositions particulières » des chapitres UA UB UC UD et UL dans le Règlement comme suit :

1 - Aqueducs de la Vanne et Loing

.../...

2 - Aqueduc du Rungis

.../...

3. Réservoir d'eau potable et usine d'affinage

.../... »

**3.2.12.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur****Question :**

Quelle suite comptez-vous donner à la demande d'Eau de Paris ?

**3.2.12.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre**

Le PLU est conforme à l'avis d'eau de Paris du 23 mars 2016 formulé au titre des personnes publiques associées lors de l'élaboration du PLU. Aucune modification n'a depuis été apportée aux prescriptions émises par Eau de Paris.

Les prescriptions de retrait sont bien rappelées dans chacune des zones traversées par les aqueducs (articles UA 6-4, UB 6-4, UC 6-3, UD 6-4 et UL 6-4).

Le texte proposé par Eau de Paris figure au PLU actuel. Il constitue le chapitre VII des annexes 7a1.

Une formulation différente consistant à intégrer les prescriptions figurant en annexe directement dans le corps du règlement peut s'envisager au cours d'une refonte plus globale du PLU, par exemple dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui est d'ores et déjà prescrit depuis le 26 janvier 2021.

**3.2.12.4. Appréciations du commissaire enquêteur****Sur la question complémentaire :**

Je prends note de cette réponse qui confirme que les principales propositions d'eau de Paris ont d'ores et déjà été intégrées dans le PLU de l'Haÿ-les-Roses et que lors de l'élaboration du PLUi de l'EPT, il sera proposé d'intégrer les prescriptions figurant en annexe directement dans le corps du règlement de ce PLUi.

Nogent sur Marne, le 20 décembre 2021



Jean, Pierre CHAULET  
Commissaire enquêteur



**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR  
LE PROJET DE MODIFICATION N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
L'HAÿ-LES-ROSES (94240)**

## **4.1. Objet de l'enquête publique**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017 puis d'une seconde approuvée le 17 novembre 2020.

Depuis, L'Établissement public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, la commune et ses partenaires ont poursuivi leurs réflexions et les études urbaines sur les deux secteurs retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), à savoir, le secteur de la ZAC Paul Hochart et le secteur de la ZAC Lallier-Gare ainsi que sur l'opération d'aménagement « Locarno » (zone UAm du PLU). L'avancée des études urbaines, paysagères et environnementales ont amené la commune et l'EPT à réfléchir sur les dynamiques d'emprise au sol, d'espaces végétalisés et de forme urbaine pour tendre vers des projets permettant de développer davantage d'espaces de respiration ainsi qu'une meilleure orientation des logements. Ces réflexions nécessitent que certaines dispositions du PLU soient adaptées afin d'atteindre ces objectifs de qualité urbaine et de cadre de vie.

Tel est l'objet de ce projet de modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses.

## **4.2. Nature et caractéristiques du projet**

La mutation désordonnée du tissu de la gare nécessite d'anticiper l'évolution urbaine des abords de ce secteur actuellement classés en zone UB en proposant une évolution maîtrisée des parcelles pavillonnaire en rendant possible l'ajout d'un attique au gabarit actuellement autorisé.

Pour l'îlot situé face à la future gare, c'est le développement économique qui est privilégié en permettant l'ajout de 2 niveaux supplémentaires si, et seulement si, l'activité économique représente au moins 20% de la SDP des constructions.

Il est également proposé de procéder à l'ajustement du périmètre de la zone UB sur l'ensemble des deux îlots délimités par les rues de Bicêtre, des marguerites et des primevères afin de donner plus de cohérence au développement futur de ce quartier et permettre d'éviter une composition urbaine maladroite multipliant les vis-à-vis en fond de parcelle entre le futur tissu collectif et le tissu pavillonnaire.

La procédure de modification du PLU est l'occasion de créer un emplacement réservé permettant l'élargissement de la rue des Marguerites dans le but d'une mise en double sens de la circulation automobile. D'autre part deux nouveaux emplacements réservés acteront le principe de la nouvelle voie (rue Michel Tognini) traversant l'îlot situé face à la gare ainsi qu'une voie piétonne reliant cette rue à la gare.

Il sera également procédé à la suppression de l'emplacement réservé n°7 qui envisageait un passage vers la Roseraie par la parcelle du centre technique du Département.

Enfin, la modification sera l'occasion de mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE de la Bièvre en complétant le retrait d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre de la Bièvre du rond-point du petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan, ce retrait ne figurant pas sur le plan de zonage du PLU actuel.

### **4.2.1. Cadre juridique**

La ville de l'Haÿ-les-Roses faisant partie de l'EPT (établissement public territorial) de Grand-Orly Seine Bièvre et lui ayant transféré sa compétence en matière d'urbanisme, la présente enquête est organisée par le président de cet EPT.

#### **4.2.2. Le maître d'ouvrage**

C'est l'EPT (établissement public territorial) de Grand-Orly Seine Bièvre qui est compte tenu du transfert de compétence réalisé à son profit est le maître d'ouvrage de cette opération

#### **4.2.3. Avis du commissaire enquêteur**

##### 4.2.3.1. Sur la réalisation du projet

Pour cette modification du plan local d'urbanisme de la commune de l'Haÿ-les-Roses, j'ai synthétisé l'ensemble des observations et courriers ainsi que mes propres interrogations en 12 thèmes.

##### *4.2.3.1.1. S'agissant du thème concernant la densité et le déficit en services publics*

S'agissant de la densité, les dispositions envisagées me semblent conformes aux préconisations du SDRIF pour ce qui concerne notamment des secteurs Lallier-Gare et Paul Hochart situés à proximité immédiate de stations de transports en commun (station de la ligne 7 du tramway pour Paul Hochart et future gare de métro « L'Haÿ-3 communes » de la ligne 14 pour le secteur Lallier-gare).

S'agissant du quartier des Blondeaux, je note que cette modification n'apporte aucune modification réglementaire sur la zone UD couvrant la plus grande partie du quartier.

Il apparaît également que les dispositions prises en matière de règlement et de zonage notamment pour les zones UDb et Uda sont de nature à respecter le paysage en préservant les fonds de parcelle et les cœurs d'îlots verts.

S'agissant des équipements publics Il ne me semble pas également qu'ils aient été oubliés dans les projets de la commune.

##### *4.2.3.1.2. S'agissant du thème concernant l'élargissement de la rue des Marguerites*

S'agissant de l'élargissement de la rue des Marguerites, il me paraît indispensable notamment pour des besoins liés à la desserte par bus du quartier ainsi qu'à la nécessité de créer en sus des voies de circulation douces et il conviendrait que cet élargissement soit réalisé avant la mise en service de la gare « L'Haÿ-3 communes »

Afin que les propriétaires des pavillons concernés par cet élargissement puissent prendre leurs dispositions, il conviendrait également qu'un calendrier prévisionnel des opérations à venir soit établi et communiqué.

##### *4.2.3.1.3. S'agissant du thème concernant l'augmentation des hauteurs*

Les dispositions prises en matière de hauteur pour les zones UG et UP (qui ne sont pas incluses dans un périmètre des bâtiments de France) me semblent respecter la notion d'épannelage des constructions qui existent déjà de même que sera respectée cette notion d'épannelage pour les constructions de l'îlot pavillonnaire situé face à la future gare.

##### *4.2.3.1.4. S'agissant du thème concernant l'identification des bâtiments remarquables et la protection de leur authenticité*

Il apparaît que sur la rue des Tournelles 5 bâtiments ont été identifiés au titre de l'article

L.151-19 du code de l'urbanisme et que par ailleurs cette rue étant située intégralement dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques chaque demande de permis de construire devra respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui devrait être de nature à préserver les constructions qui bordent cette rue.

*4.2.3.1.5. S'agissant du thème concernant les emplacements réservés*

Bien que ne figurant pas dans ce dossier de modification n°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses, il conviendra effectivement de la prendre en compte la suppression des emplacements réservés n°5 et n°11 lors de la prochaine évolution du PLU afin de libérer les propriétaires actuels de cette servitude instituée au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et l'emplacement réservé n°32 pourra être supprimé lorsque les travaux d'aménagement de la coulée verte auront été réalisés.

*4.2.3.1.6. S'agissant du thème concernant le devenir de la Bièvre*

En l'absence d'étude sur ce projet de réouverture de la Bièvre, l'EPT ne peut pour l'instant apporter de réponse précise sur les modalités de cette réouverture.

Il conviendra donc en temps voulu lorsque cette étude aura été réalisée d'associer les riverains aux dispositions susceptibles d'être prises pour assurer cette réouverture.

*4.2.3.1.7. S'agissant du thème concernant la pérennisation des arbres plantés dans le secteur de la Roseraie*

Je souscris pleinement à la proposition de l'EPT d'entériner un retrait inconstructible de 12m entre le mur de la Roseraie et les façades des bâtiments dès la présente modification qui aura pour effet de sanctuariser la zone « tampon » ainsi créée et donc de modifier l'article UA7 pour porter le retrait de 6m au PLU actuel à 12m ce qui est de nature à permettre d'établir sur cette zone de futures plantations.

*4.2.3.1.8. S'agissant du thème concernant le décompte des voix pour l'approbation de la modification du PLU*

Sur ce thème quelque peu hors sujet, je note que la réponse de l'EPT est conforme aux textes en vigueur régissant les enquêtes publiques et au code de l'urbanisme, les modifications des PLU ne relevant que des votes des conseils municipaux ou communautaires.

*4.2.3.1.9. S'agissant du thème concernant la participation du public et la concertation*

S'agissant de la concertation concernant ce projet de modification n°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses, il ne me semble pas cependant que ce projet ait fait l'objet d'une réunion publique spécifique et que la ville ait abondamment communiqué sur celui-ci.

S'agissant de la publicité de cette enquête et même si les prescriptions réglementaires ont été respectées en termes de publicité (affichage et insertions dans journaux), les autres formes de publicité concernant ce projet ont été limitées et même l'encart inséré dans le magazine d'information de la ville du mois de novembre donnait une information très succincte sur l'enquête en cours sans rappeler même brièvement les modifications projetées et sans même donner les dates des permanences du commissaire enquêteur, ce qui pourrait expliquer la faible participation du public à cette enquête.

*4.2.3.1.10. S'agissant du thème concernant les marges de retrait*



Je prends note et j'approuve la proposition de l'EPT qui confirme que la marge de retrait d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autre de la Bièvre sera bien prolongée jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan.

*4.2.3.1.11. S'agissant du thème concernant les transports en commun et les circulations douces*

Je note qu'une étude est bien en cours pour étudier les questions d'intermodalité autour de la gare et que la ville de l'Haÿ-les-Roses a lancé une étude portant sur un schéma des liaisons douces afin de développer ce mode d'acheminement notamment en direction de cette gare.

*4.2.3.1.12. S'agissant du thème concernant les aqueducs et l'eau potable*

Même si les principales propositions d'eau de Paris ont d'ores et déjà été intégrées dans le PLU de l'Haÿ-les-Roses et que lors de l'élaboration du PLUi de l'EPT, il devra être proposé d'intégrer les prescriptions figurant en annexe directement dans le corps du règlement du futur PLUi en cours d'élaboration.

**4.2.3.2. Sur le déroulement de l'enquête publique elle-même**

**A l'issue d'une enquête publique ayant duré 33 jours, il apparaît :**

- Que la publicité par affichage a été faite en mairie et sur le site dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département du Val de Marne plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Qu'un dossier papier relatif à la modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie de l'Haÿ-les-Roses aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux ;
- Que ce même dossier était consultable en ligne et téléchargeable sur le site internet de la mairie de l'Haÿ-les-Roses ;
- Qu'un registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de l'Haÿ-les-Roses ;
- Que les observations pouvaient être consignées à une adresse courriel accessible sur le site internet de la mairie de l'Haÿ-les-Roses à une adresse dédiée ;
- Que les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur, avant la fin de l'enquête au siège de l'enquête à la mairie de l'Haÿ-les-Roses ;
- Que le commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ;
- Que tous les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;

- Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident ayant pu perturber le bon déroulement cette enquête ;
- Que **7** observations, concernant ce projet ont été recueillis dans le registre papier mis en place à la mairie de l'Haÿ-les-Roses et **10** observations ont été envoyées par courriel.

#### **4.2.4. Conclusions du commissaire enquêteur.**

Après avoir examiné l'ensemble des conditions nécessaires à la modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses :

##### **Je considère pour ce projet :**

- Que les dispositions envisagées en matière de densité et de hauteur des bâtiments respectent les prescriptions du SDRIF et sont cohérentes en matière d'épannelage avec les constructions qui existent déjà.
- Que l'élargissement de la rue des Marguerites me paraît indispensable notamment pour des besoins liés à la desserte par bus du quartier ainsi qu'à la nécessité de créer en sus des voies de circulation douces
- Que le retrait d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre de la Bièvre du rond-point du petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan, soit effectivement porté sur le plan de zonage du PLU actuel.
- Qu'il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°7 qui envisageait un passage vers la Roseraie par la parcelle du centre technique du Département.

##### **Je regrette cependant :**

- Qu'en matière de concertation, la ville n'ait pas davantage communiqué en amont sur les différentes mesures envisagés spécifiquement pour cette modification n°1 de son PLU
- Qu'en matière de publicité de l'enquête la ville s'en soit strictement tenue aux dispositions réglementaires la concernant qui connaissent leurs limites en matière de participation du public et que d'autres moyens n'aient pas été mis en œuvre (panneaux lumineux, article détaillé dans « L'Haÿ le Mag » boitage, etc...)

##### **Et je recommande :**

- Que l'élargissement de la rue des Marguerites soit réalisé avant la mise en service de la gare « L'Haÿ-3 communes »
- Qu'un calendrier prévisionnel des opérations concernant l'élargissement de la rue des Marguerites soit établi et communiqué aux propriétaires des pavillons concernés par cet élargissement pour qu'ils puissent prendre leurs dispositions en conséquence ;
- Que la suppression des emplacements réservés n°5 et n°11 soit prise en compte lors de la prochaine évolution du PLU afin de libérer les propriétaires actuels de cette servitude instituée au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et de supprimer l'emplacement réservé n°32 lorsque les travaux d'aménagement de la coulée verte auront été réalisés.

- Que l'étude en cours pour étudier les questions d'intermodalité autour de la gare ainsi que l'étude lancée par la ville de l'Haÿ-les-Roses portant sur un schéma des liaisons douces afin de développer ce mode d'acheminement notamment en direction de cette gare soit communiquées aux habitants soit sous forme d'une réunion publique soit par le biais d'un article inséré dans le bulletin « L'Haÿ le Mag »
- D'intégrer le moment venu les prescriptions figurant en annexe proposées par eau de Paris directement dans le corps du règlement du futur PLUi en cours d'élaboration.

**EN CONCLUSION**, je donne un **AVIS FAVORABLE sans réserve** à ce projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de l'Haÿ-les-Roses

Nogent sur Marne, le 20 décembre 2021



Jean, Pierre CHAULET  
Commissaire enquêteur