

GRAND PARIS SEINE OUEST

COMMUNE D'ISSY-LES-MOULINEAUX **Département des Hauts de Seine**

Enquête publique
Du 22 mai au 22 juin 2018
N° E1800028/95

**Enquête publique environnementale, préalable à la
déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe
relative aux emprises des îlots B et D nécessaires à la
réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Léon Blum
sur la commune d'ISSY-LES-MOULINEAUX**

**CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Commissaire enquêteur
Olivier JACQUE

Chatenay-Malabry, le 15 juillet 2018

1- Rappel de l'objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne la procédure de déclaration d'utilité publique du programme de la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux et les enquêtes parcellaires sur deux îlots (B et D) dont le maître d'ouvrage souhaite bénéficier du foncier. Il s'agit d'une enquête unique " Préalable à la DUP et Parcellaire ".

Le périmètre de la ZAC a été défini afin d'accueillir la gare Issy RER du projet de transport du Grand Paris Express, ainsi qu'à terme la prolongation de la ligne 12 du métro, et de créer, autour de ce pôle d'échanges et de la place Léon Blum, une nouvelle centralité.

Le projet intègre une requalification du quartier et l'affirmation de sa fonction résidentielle.

Le programme, qui s'étend sur 17.4 ha, comprend la réalisation de 130 000 m² de surface de plancher hors équipements publics, se décomposant en :

- 100 000 m² de logements soit plus de 1 500 logements dont au moins 25% de logements sociaux

- 3 500 m² de commerces

- 28 000 m² de bureaux.

Ces constructions se concentrent sur 9 îlots répartis sur le périmètre de la ZAC. Deux îlots (B et D) sont actuellement occupés par des propriétaires privés d'où l'enquête parcellaire.

La ZAC a fait l'objet d'une enquête publique du 3 septembre au 5 octobre 2015.

Les travaux sur plusieurs îlots, en particulier l'îlot G qui doit accueillir la gare et l'îlot A qui recevra près de la moitié des logements, sont en cours.

2- Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 05 avril 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Olivier JACQUE en qualité de commissaire enquêteur (annexe n°1) pour procéder à une enquête unique (DUP – parcellaire) ayant pour objet l'opération ZAC Léon Blum – îlots B et D.

Le commissaire enquêteur a adressé au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, le 5 avril 2018, une attestation sur l'honneur indiquant qu'il n'exerce pas ou n'a pas exercé de fonctions depuis moins de cinq ans, qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur, et qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet concerné.

3- Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral n° 2018-67 du 20 avril 2018.

La publicité réglementaire a été assurée et contrôlée tout au long de l'enquête.

4- Participation du public

Le public pouvait inscrire ses observations sur deux registres papier, au siège de l'EPT GPSO et au centre administratif de la ville d'Issy-les-Moulineaux, ainsi que sur un registre dématérialisé et sur le site internet de la préfecture des Hauts de Seine.

38 observations ont été portées sur le registre papier déposé au Centre Administratif Municipal.

2 observations sont portées sur le registre papier déposé au siège de l'EPT GPSO.

34 observations ont été portées sur le registre dématérialisé.

3 observations ont été portées sur le site dédié de la préfecture des Hauts de Seine.

Après élimination des observations identiques portées sur plusieurs registres ou sur un même registre à plusieurs reprises, il y a lieu de comptabiliser un total de 72 observations.

Le commissaire enquêteur relève qu'il a été sollicité et interrogé tout au long des 5 permanences qu'il a tenues. Le public a marqué un réel intérêt pour l'enquête préalable à la DUP en concentrant principalement ses observations sur 3 à 4 thèmes.

La notion de DUP n'est pas clairement perçue par le public qui ne fait pas la différence entre l'enquête concernant le projet de ZAC qui a eu lieu en 2015 et la présente enquête.

Il est vrai que les modifications apportées par le maître d'ouvrage au projet de ZAC depuis 2015 - implantation de la salle de prière et du centre musulman, immeubles de grande hauteur, densification -, sont autant de sujets qui auraient dû donner lieu à de réelles concertations préalablement à l'ouverture de la présente enquête publique.

Les personnes intéressées par l'enquête parcellaire sont également venues en grand nombre pour demander des informations, sans pour autant inscrire d'observation sur les registres.

5- Procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur, après la clôture de l'enquête publique le 22 juin 2018 à 18h, a dressé un procès-verbal de synthèse qu'il a remis au Président de l'EPT GPSO le 26 juin 2018

6- Réponse du Président de l'EPT GPSO

Le Président de l'EPT GPSO, par un courrier daté du 6 juillet 2018, a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse aux observations portées sur les différents registres et répertoriées dans le PV de synthèse.

7- Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a élaboré ses conclusions après un examen détaillé des pièces du dossier d'enquête, des observations portées sur les registres d'enquête et du mémoire en réponse transmis par le Président de l'EPT GPSO au procès-verbal de synthèse.

Plusieurs visites sur le site, en particulier avenue de Verdun et sur le coteau autour du chemin des Vignes, lui ont permis d'avoir une bonne connaissance de l'état actuel de l'avenue et de ces abords.

Différents chantiers sont en cours sur la ZAC, l'enquête publique a donc lieu à un moment tardif pour intervenir sur le projet qui a, par ailleurs, déjà bénéficié d'une enquête publique en 2015.

Bien que l'utilité publique du projet doive être regardée sur l'ensemble de la ZAC, le maître d'ouvrage a demandé cette enquête afin de lui permettre d'exproprier, s'il ne peut acquérir à l'amiable, le foncier des îlots D et B.

7.1 Le dossier d'enquête publique

Réf : Arrêté DCPAT/BEICEP n° 2018-67 du 20 avril 2018 portant ouverture d'une enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe relative aux emprises des îlots B et D nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Léon Blum sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

L'examen critique du dossier d'enquête publique est présenté aux paragraphes 4.1, 4.2 et 4.3 du rapport.

Les pièces du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique n'ont pas été actualisées depuis 2015 ou 2016 selon les pièces.

En conséquence, l'installation d'une salle de prière et d'un centre culturel musulman n'apparaît pas dans le dossier, ce qui a motivé 60 % des observations reçues sur les différents registres, dont une large majorité de personnes opposées à cette implantation.

Bien que ce point ne soit pas directement dans l'objet de cette enquête, il ne peut être ignoré du commissaire enquêteur, tant les intervenants ont le sentiment d'être mis devant le fait accompli. Lors de l'enquête de 2015, cet équipement n'était pas présent dans le dossier.

L'appréciation des dépenses (Pièce 6) est faite au 17 décembre 2015, à un moment où l'îlot B, objet de l'enquête parcellaire, ne pesait pas sur le bilan financier de l'opération. Il s'agit donc d'un document non à jour sur un point qui concerne particulièrement la présente enquête.

La pièce 8, l'étude d'impact, est une accumulation de documents, les avis de l'Autorité Environnementale sur le dossier d'enquête de 2015, sur la présente enquête, les deux réponses du maître d'ouvrage, des études complémentaires, au total 9 documents sans aucune consolidation.

En pratique, aucune étude d'impact spécifique n'a été produite pour l'enquête actuelle, seuls d'anciens documents complétés par d'autres documents constituent l'étude d'impact rendant cette pièce 8 difficile à appréhender.

Comme le mentionne l'Autorité Environnementale, l'approche de cette étude d'impact pour un lecteur non spécialiste est encore compliquée par l'absence d'un réel résumé non technique.

La pièce 9, "Périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique" est calquée sur le périmètre de la ZAC; or si les îlots A, J, I, G et F forment des ensembles homogènes qui permettent l'accueil de la gare, la restructuration de la place Léon Blum et la modernisation de vastes ensembles de logements sociaux et de bureaux, les îlots B, E, D et C sont répartis tout au long de l'avenue de Verdun (principalement coté impair) sans réel lien entre eux. L'îlot H est isolé.

Les deux dossiers concernant les enquêtes parcellaires sur les îlots D et B sont corrects. Ils auraient néanmoins gagné en transparence si les extraits des délibérations du conseil municipal d'Issy-les-Moulineaux lançant les procédures en vue des acquisitions des terrains des îlots D et B avaient été joints à ces dossiers.

Les mentions concernant la qualité du bâti - vétuste, dégradé, obsolète, ne correspondant plus aux exigences environnementales et architecturales d'aujourd'hui - qui justifieraient l'acquisition de ces parcelles ne sont confirmées par aucune étude ou expertise et sont contestées par les propriétaires qui sont venus aux permanences du commissaire enquêteur. Une visite des lieux ne fait pas apparaître que la plupart des immeubles visés soient vétustes ou obsolètes.

7.2 Les observations portées sur les registres et les réponses du maître d'ouvrage

Le rapport, dans le paragraphe 4.4, présente l'analyse détaillée de l'ensemble des questions portées sur les registres et des réponses du maître d'ouvrage ainsi, question par question, qu'une synthèse du maître d'ouvrage.

- La salle de prière et le centre culturel musulman

Cet équipement a occasionné 60 % des observations inscrites sur les registres (41 observations sur 72 dont 32 observations d'opposants).

L'absence de toute référence et de toute information concernant cet équipement dans le dossier d'enquête est totalement anormale.

Le maître d'ouvrage mentionne une question de calendrier et s'engage à une information après le dépôt du permis de construire. Or l'argument de calendrier n'est pas crédible: le lancement de l'étude parcellaire en vue de l'acquisition des terrains de l'îlot B, élément majeur justifiant en partie la présente enquête, et l'introduction du projet de salle de prière dans la ZAC ont été approuvés au même conseil municipal le 29 novembre 2017.

L'information aurait d'ores et déjà été donnée à des délégués de quartiers, dont le rôle et le mode de désignation ne sont pas énoncés et qui ne semblent pas être connus des rédacteurs des observations. Il y a lieu de constater que le rôle de ces délégués de quartier ne semble pas être d'informer la population et de faire remonter au niveau des décideurs les observations des habitants.

L'implantation d'un tel équipement nécessite, plus que de l'information, une réelle concertation avec la population du quartier.

Il n'est pas possible de juger de l'utilité publique de cet équipement, de sa taille et surtout de sa localisation sans une réelle et préalable concertation.

- Un projet qui crée un Issy les Moulineaux à deux visages (comparaison de la ZAC Léon Blum et de la ZAC du centre ville).

Ce ressenti qui s'exprime dans 14 observations est principalement celui des habitants de l'avenue de Verdun ou des abords; les habitants de l'îlot A, qui regroupe la majorité du parc social actuel, ne se sont pas exprimés.

Les critiques formulées ne rejettent pas l'arrivée de nouveaux moyens de transport (gare Issy RER) et la restructuration de la place, même si l'implantation d'immeubles de grande hauteur est critiquée, ou la réhabilitation des logements sociaux de l'îlot A.

Le maître d'ouvrage ne répond que partiellement aux observations; en particulier, il ne répond pas aux problèmes d'insécurité et de trafic de drogue dont la population se sent victime.

Le projet répartira les logements sociaux sur l'ensemble de la ZAC, et en cela apportera de la mixité sociale, néanmoins le nombre de logements sociaux va augmenter.

Les critiques contenues dans les observations ne concernent qu'une partie des objectifs du projet qui ne remettent pas en cause ses principaux objectifs.

- Le chemin des Vignes et l'îlot D :

Le secteur du chemin des Vignes, tout comme les serres municipales qui appartiennent au même secteur, bénéficie de protections inscrites dans le PLU. Or le projet ne prend pas en considération la valeur de ce secteur emblématique d'Issy-les-Moulineaux. Le périmètre de la ZAC, qui comprend une bande de terrain le long du côté impair de l'avenue de Verdun, ignore l'homogénéité de ce patrimoine et sa valeur historique. Le zonage UAb, qui autorise des immeubles de 24 m de hauteur, semble aller à l'encontre de la volonté de préserver la vue tel

que cela est indiqué dans le PLU. Aucun document du dossier ne présente un montage permettant de se rendre compte de la vue à partir du coteau après l'implantation d'immeubles de 24 m de haut le long de l'avenue de Verdun.

11 observations témoignent de l'attachement des Isséens à ce patrimoine et s'insurgent contre sa destruction et la casse de l'histoire de la ville; certains le disent violemment : "carnage écologique".

Dans son avis, l'Autorité Environnementale fait part de l'importance de la nature et du paysage dans le projet. Elle juge ce domaine négligé dans le dossier. Sur le secteur du coteau, elle mentionne l'absence d'étude d'impact du projet sur le milieu naturel. La réponse du maître d'ouvrage est sibylline: *"l'espace situé le long de la voie ferrée du RER C pour les terrains situés le long de l'avenue de Verdun sera préservé d'un point de vue paysager"*.

Ce secteur comprend les îlots D et C. La démolition des deux immeubles qui bordent l'avenue et le chemin est également fortement contestée; ils sont considérés en bon état par leurs propriétaires et occupants. Le maître d'ouvrage propose de réétudier les immeubles qu'il souhaite démolir sur ce secteur sans plus d'engagement.

L'utilité publique n'est-elle pas de conserver ce patrimoine et de le valoriser? Tout le secteur du chemin des Vignes entre l'avenue de Verdun et le boulevard Rodin, et ceci jusqu'aux serres municipales et au bâtiment du service des espaces verts 135 avenue de Verdun, mériterait de faire l'objet d'une étude afin de répondre aux observations concernant ce sujet, qu'elles soient émises par les rédacteurs des observations ou par l'Autorité Environnementale. Le commissaire enquêteur comprend l'émotion et la révolte de certains Isséens attachés à ce quartier après avoir pris connaissance du dossier.

- Autres observations, hors celles portant sur les îlots D et B

Les autres observations : demande d'agrandissement du lycée, trop de bâtiments de grande hauteur, manque de liaison piétonne, demande de couloir bus, déficience du réseau d'assainissement, dossier trop compliqué, ont reçu des réponses du maître d'ouvrage et une appréciation du commissaire enquêteur dans son rapport, mais n'ont pas réellement traité la problématique de la présente enquête publique qui traite de l'utilité publique du projet.

- Ilot D et B

Les observations, au nombre de 11, portent à la fois sur l'opposition de nombreux habitants à voir leurs biens expropriés et démolis et sur les modalités des expropriations. Ils se posent de nombreuses questions et n'ont jusqu'à ce jour pas reçu d'information y répondant.

Beaucoup, craignant une sous-estimation de leur bien, se demandent s'il vaut mieux traiter à l'amiable ou attendre la fixation de la valeur de leur bien par le juge, interrogent sur le planning de l'opération, souhaitent être relogés à proximité.

Les commerçants et les personnes qui exercent une activité professionnelle sur place sont particulièrement inquiets.

Très peu ont une notion des recours qu'ils peuvent exercer.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage apporte certaines réponses, mais il serait souhaitable qu'un garant soit nommé pour s'assurer que l'information donnée aux personnes susceptibles d'être expropriées est complète et impartiale, et que les voies de recours, à chaque étape de la procédure, sont clairement exposées.

. Ilot B

Coté rue Aristide Briand, l'îlot B est occupé par un garage, coté avenue de Verdun deux immeubles d'habitation au 122 et 124 occupent la parcelle. Tous ces bâtiments paraissent en bon état, ce qui a été confirmé au commissaire enquêteur par plusieurs habitants du 124 avenue de Verdun.

L'argumentaire de la délibération du conseil municipal du 29 novembre 2017 qui lance une procédure d'enquête parcellaire en vue d'acquiescer cette parcelle basé sur un parc immobilier vétuste, bâti obsolète et dégradé, n'est pas recevable pour cet îlot.

Aucune étude ou compte- rendu de visite n'apporte un début de preuve de ce qui est indiqué dans cette délibération.

De plus l'immeuble du 120 avenue de Verdun, qui est entre l'îlot G qui accueillera la gare et l'îlot B, dont l'aspect est plus dégradé que les immeubles de l'îlot B coté avenue de Verdun, n'est pas soumis à une enquête parcellaire en vue de son acquisition par le maître d'ouvrage. Plusieurs copropriétaires du 124 ont fait part de leur incompréhension devant cette situation. En réalité les immeubles de l'îlot B coté avenue de Verdun ne sont pas considérés vétustes par le maître d'ouvrage, ils sont considérés comme facilement mutables car ayant peu de propriétaires.

Si l'immeuble 120 avenue de Verdun était exproprié et démoli, la réunion des îlots G et B aurait un sens et offrirait un réel potentiel de restructuration de l'entrée de l'avenue de Verdun à partir de la place Léon Blum et face à l'îlot F.

Actuellement l'expropriation de l'îlot B ne se justifie pas et n'est pas motivée dans la délibération du conseil municipal du 29 novembre 2017.

. Ilot D

Là également, les immeubles 115 à 125 avenue de Verdun, 2 et 3 chemins des Vignes ne répondent pas, pour nombre d'entre eux, aux critères énoncés dans la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2015: *" l'acquisition de logements est d'autant plus nécessaire que le parc immobilier est vétuste et ne correspond plus aux exigences environnementales et architecturales d'aujourd'hui. En effet, le bâti est souvent dégradé et semble obsolète."*

Là également, l'aspect extérieur de la majorité de ces immeubles ne fait pas apparaître le bâti obsolète et dégradé annoncé et aucun document ne vient à l'appui des affirmations énoncées dans la délibération.

Le maître d'ouvrage se dit prêt à réexaminer la conservation de certains immeubles.

Comme cela est mentionné au chapitre "chemin des Vignes", et comme de nombreuses observations le demandent, ce secteur mériterait une protection.

7.3 Conclusions du commissaire enquêteur

La ZAC Léon Blum comprend une première entité formée de trois secteurs d'interventions importants qui forment un ensemble homogène :

- La gare Issy RER (îlot G)
- Un secteur à vocation très principalement résidentielle (îlot A et J)
- Les abords de la place et l'entrée dans l'avenue Léon Blum (îlots I, G, F auxquels on pourrait ajouter l'îlot B si le 120 de l'avenue Léon Blum y était intégré).

Une deuxième entité est formée par un ensemble de bureaux à réhabiliter sur l'îlot H.

Enfin, un secteur plus diffus le long de l'avenue de Verdun sur les deux cotés entre les îlots B et F, et la rue Paul Bert, puis concentré sur le coté impair de l'avenue constitue la troisième entité. On y trouve les îlots E, D et C.

Les objectifs visés dans le programme de la ZAC pourraient justifier le caractère d'utilité publique pour la première entité (qui comprend la gare et les îlots A, J, I, G et F) à laquelle pourrait être rattachée l'îlot B si on y intégrait l'immeuble du 120 avenue de Verdun.

La seconde entité, l'ensemble de bureaux situé sur l'îlot H, ne semble pas relever de l'utilité publique. Rien dans le dossier ne cherche à justifier ce caractère.

La troisième entité aurait pu bénéficier d'études ou d'une présentation dans le dossier expliquant en quoi ce secteur justifie une utilité publique. Or il n'en est rien.

Pourquoi démolit-on les immeubles des îlots B, E, D et C (certains sont déjà démolis) et pas les autres immeubles de l'avenue ? Comment vont s'intégrer les nouveaux immeubles dans le patrimoine ancien ?

Aucun photo-montage, aucun dessin de l'ensemble des façades de l'avenue ne permet de juger du choix des démolitions et de l'aspect de l'avenue après les nouvelles constructions.

Contrairement à ce qui est indiqué dans les délibérations du conseil municipal qui vise les îlots D et B, aucune étude, voire simple note, dans le dossier ne présente un état du bâti de chaque immeuble de ce secteur.

Les îlots, dans les documents, sont présentés les uns indépendamment des autres sans projet d'ensemble et sans lien. La revalorisation de l'espace public et la composition paysagère du site n'apparaissent pas sur ce secteur. D'ailleurs aucun architecte ou urbaniste n'est chargé d'une quelconque coordination des différentes interventions d'architectes sur la zone.

Le remplacement d'immeubles anciens par de nouveaux immeubles sur des îlots non reliés entre eux par un réel projet n'apparaît pas être d'utilité publique.

Même si le secteur entourant la place Léon Blum et les îlots A, J, F et G présentent les caractéristiques justifiant l'utilité publique, il n'en est pas de même pour l'ensemble de la ZAC.

. L'enquête parcellaire

Le commissaire enquêteur constate, au 25 juin 2018 pour les îlots B et D (derniers relevés fournis par le maître d'ouvrage), qu'à l'exception de 5 propriétaires sur l'îlot D et 1 propriétaire sur l'îlot B, tous les propriétaires fonciers de ces îlots ont reçu entre le 9 et le 12 mai 2018 la notification de l'ouverture de l'enquête parcellaire et un questionnaire à retourner au maître d'ouvrage dans les conditions énumérées aux articles 6 et 7 de l'arrêté portant ouverture de la présente enquête publique .

Aucune observation portée sur les registres d'enquête ne concerne l'enquête parcellaire.

Néanmoins, certaines personnes, lors des permanences, ont demandé des explications sur les modalités qui pourraient conduire à leur éviction, à leur indemnisation, au régime fiscal de l'indemnisation, au planning de l'opération et à la manière de remplir la fiche de renseignements.

Aussi le commissaire enquêteur donne un avis défavorable, à l'issue de l'enquête publique environnement préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et

Réf : Arrêté DCPAT/BEICEP n° 2018-67 du 20 avril 2018 portant ouverture d'une enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe relative aux emprises des îlots B et D nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Léon Blum sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

parcellaire conjointe relative aux emprises des îlots B et D nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Léon Blum sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

En effet, tant l'examen du dossier mis à l'enquête publique, que les observations portées sur les registres d'enquête, complétées par les réponses du maître d'ouvrage, l'EPT GPSO, et que les visites du site permettent au commissaire enquêteur de justifier cet avis :

- Le dossier d'enquête présente certaines lacunes et faiblesses mentionnées principalement dans l'avis de l'Autorité Environnementale et non corrigées par la réponse du maître d'ouvrage qui nuisent à l'information du public, en particulier :

- . L'absence d'un réel résumé non technique indispensable aux personnes non spécialistes pour comprendre le dossier.

- . Un dossier qui date principalement de 2015 et 2016 à l'actualisation très incomplète.

- . L'étude d'impact ne présente pas d'analyse véritable des impacts du projet sur le paysage.

- . Pas d'analyse de l'impact écologique du projet sur le milieu naturel au niveau du talus du RER.

- . L'appréciation sommaire des dépenses n'intègre pas les dépenses liées à l'îlot B (élément majeur du dossier)

- . L'absence dans le dossier du projet de salle de prière et de centre culturel musulman.

- Les objectifs visés dans le programme de la ZAC et les travaux en cours ou programmés sur les îlots A, J, I, G et F, soit autour de la place et à l'entrée de l'avenue Léon Blum, ainsi que la restructuration des îlots A et J ont bien un caractère d'utilité publique, mais celui-ci reste limité à ce secteur de la ZAC.

- L'îlot H, qui concerne la restructuration d'un ensemble de bureaux séparés du cœur de l'opération, n'a pas de réelle utilité publique; il s'agit d'une opération à caractère privé inscrite uniquement en recettes au bilan de la ZAC.

- L'îlot B est à la limite du projet marquant l'entrée dans l'avenue de Verdun et des opérations diffuses qui caractérisent la ZAC tout au long de cette avenue jusqu'à sa limite au n°135. C'est par une délibération du conseil municipal d'Issy-les-Moulineaux, dans sa séance du 29 novembre 2017, que l'enquête parcellaire en vue de l'acquisition des terrains de l'îlot B a été lancée.

Cette délibération justifie ces acquisitions par le programme de la ZAC, cite les logements, bureaux, commerces et apporte des précisions sur les équipements publics : écoles de 12 classes et crèche de 60 berceaux; elle précise "*L'acquisition de logements est d'autant plus nécessaire que le parc immobilier est vétuste et ne correspond plus aux exigences environnementales et architecturales d'aujourd'hui, avec un bâti obsolète et trop souvent dégradé*".

Or, que constate-t-on? Tout d'abord, le programme de construction sur l'îlot B ne comprend que des logements et pas d'équipement public : ni école, ni crèche. D'autre part, le garage situé au 30 rue Aristide Briand et les immeubles 122 et 124 avenue de Verdun sont en bon état apparent et bien entretenus; rien dans le dossier d'enquête ne laisse penser qu'ils sont vétustes, dégradés ou obsolètes.

Aussi plusieurs habitants du 124 avenue de Verdun ont protesté du manque de sincérité de cette délibération lors de leur venue aux permanences du commissaire enquêteur, argumentant du bon état de leur immeuble et de l'état de l'immeuble voisin au n°120 d'aspect plus dégradé que les n° 122 et 124 et pourtant non visé par l'enquête parcellaire. Ceci est d'autant plus étonnant que le n°120, à l'aspect moins entretenu que les n° 122 et 124, jouxte l'îlot G qui va accueillir la gare.

Autant, si l'immeuble du n° 120 avait fait l'objet d'une procédure conduisant à son acquisition par le maître d'ouvrage, il aurait été compréhensible d'agrandir l'îlot G en y intégrant les n° 120, 122 et 124 et de faire ainsi le pendant de l'îlot F pour marquer l'entrée de l'avenue de Verdun, autant, sans l'acquisition du n° 120, **l'îlot B ne présente pas de particularité, surtout coté avenue de Verdun, qui justifie l'utilité publique et son acquisition à ce titre plus que tout autre immeuble de l'avenue.**

- L'avenue de Verdun, passée son entrée à partir de la place du même nom, ne présente pas de particularité, le périmètre de la ZAC coté impair de l'avenue est limité à la rue Paul Bert. Coté pair, il s'étend jusqu'au n°135 et comprend 3 îlots concernés par des aménagements, les îlots E, D et C. L'îlot E est en travaux, et certaines démolitions semblent avoir commencé sur l'îlot C.

Dans son dernier tronçon, dans le périmètre de la ZAC, du n°115 à 135, l'avenue se trouve au pied d'un vaste coteau dont les caractéristiques et l'intérêt sont présentés dans le rapport. Le bâti est souvent moins élevé que sur le reste de l'avenue (R+1 à R+3 à quelques rares exceptions près). Certains bâtiments sont vétustes mais pourraient être réhabilités.

. Aucune étude, dessin, photomontage ne permet de justifier les démolitions et surtout l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage de l'avenue. Les îlots sont présentés comme indépendants les uns des autres sans liens entre eux. On ne trouve pas dans le dossier d'enquête de document expliquant en quoi les îlots E, D et C vont contribuer à la revalorisation de l'espace public et à la composition paysagère du site, objectifs de la ZAC.

. Au n°135 est implanté un bâtiment en retrait de la voie publique occupé par le service des espaces verts d'Issy-les-Moulineaux. Il est prévu que cet ensemble soit transformé pour accueillir une salle de prière (800 places) et un centre culturel musulman. Ce projet n'apparaît pas dans le dossier, les Isséens n'ont bénéficié d'aucune information, et aucune concertation n'a eu lieu autour de ce projet. La majorité des observations portées sur les registres concerne cet équipement et y sont opposés.

Le maître d'ouvrage justifie cette absence d'information par la date tardive d'approbation de cet équipement par le conseil municipal d'Issy-les-Moulineaux. Le commissaire enquêteur remarque que l'approbation de ce projet s'est faite à la même séance du conseil municipal que le lancement de l'enquête parcellaire de l'îlot B, le 29 novembre 2017. Aucune raison ne semble justifier l'absence de ce projet dans le dossier. Mme Christine HELARY-OLIVIER, Maire Adjointe, est revenue sur le sujet, au conseil municipal du 14 décembre 2017, soit deux semaines après la première délibération.

Le but de l'enquête publique est d'offrir aux citoyens la possibilité de prendre connaissance du projet et de faire part de leurs observations.

Aussi, l'absence dans le dossier de ce projet majeur dans le programme actualisé (il n'était pas connu lors de l'enquête de 2015) de la ZAC, alors qu'il aurait pu y être, rend le dossier d'enquête non sincère.

. L'îlot D, qui se situe de part et d'autre du chemin des Vignes, fait l'objet d'une enquête parcellaire lancée par la délibération du 15 décembre 2015. Cette délibération mentionne: *"l'acquisition de logement est d'autant plus nécessaire que le parc immobilier est vétuste et ne correspond plus aux exigences environnementales et architecturales d'aujourd'hui"*.

Ces termes sont contestés par plusieurs propriétaires de logements, dont le représentant de la SCI les Genêts (9 appartements et 1 restaurant). Une visite sur place ne permet pas d'en constater la pertinence.

Le chemin des Vignes, tout comme les serres municipales, bénéficie de protections au PLU, et rien dans le dossier ne montre que le projet prévu sur l'îlot D les respecte.

L'aménagement de l'îlot D soulève de nombreuses oppositions qui se sont exprimées par des observations sur les registres d'enquête. Il soulève également de l'émotion, étant considéré comme anéantissant un témoignage de l'identité de la ville.

L'Autorité Environnementale fait également part dans son avis d'un manque d'attention du maître d'ouvrage vis-à-vis du paysage, élément majeur de ce secteur.

L'attachement à ce site, ses qualités et ses caractéristiques très particulières, que le projet ne semble pas prendre en compte, ont été développés dans le rapport.

Le commissaire enquêteur note que le maître d'ouvrage, dans sa réponse aux observations du public, propose de réétudier la conservation de certains immeubles; aussi le projet actuel ne peut pas recevoir un avis favorable.

- L'enquête parcellaire n'a pas donné lieu à des observations. Le commissaire enquêteur note que l'enquête parcellaire se déroule conformément à la réglementation telle qu'elle est rappelée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête du 20 avril 2018.

Il remarque que plusieurs personnes sont venues lors des permanences exprimer un manque d'information vis-à-vis de leur possible expropriation.

Aussi le commissaire enquêteur propose deux recommandations :

Recommandation 1 :

Qu'une note détaillée soit adressée à tous les propriétaires susceptibles d'être expropriés, leur expliquant en détail la procédure et les modalités de l'expropriation ainsi que les recours qui leur sont offerts à chaque étape de la procédure (phases de la procédure, délais, mode d'évaluation des biens, indemnité d'éviction, régime fiscal des indemnisations, relogement sur place, cas des commerçants et des locaux professionnels, recours possibles, etc...).

Recommandation 2 :

Que le maître d'ouvrage s'adjoigne un "garant" choisi sur la liste des garants de la CNDP qui veille à ce que chacun bénéficie d'une information complète et conforme à la réglementation.

8- Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Vu,

- L'arrêté préfectoral du 20 avril 2018, portant ouverture d'une enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe relative aux emprises des îlots B et D nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Léon Blum sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.
- L'examen par le commissaire enquêteur des différents documents du dossier présenté à l'enquête publique (chapitre 4.1 du rapport).

- Les visites du site du projet par le commissaire enquêteur.
- L'examen par le commissaire enquêteur des 72 observations portées sur les registres papier et dématérialisé ainsi que des réponses du maître d'ouvrage l'EPT GPSO au procès-verbal de synthèse (chapitre 4.4 du rapport).
- L'avis du commissaire enquêteur sur le projet faisant l'objet de cette enquête publique développé au point 7 ci-dessus.

L'enquête s'étant déroulée conformément à la réglementation.

Les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Léon Blum. Il fait 2 recommandations concernant l'enquête parcellaire en cours.

Les motivations de son avis et de ses recommandations sont explicitées au chapitre 7.3 "Conclusions du commissaire enquêteur".

Fait à Châtenay-Malabry,
le 15 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

Olivier JACQUE