

Enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe, au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), relative au projet de requalification du secteur « Gallieni » sur la commune de Villeneuve-la-Garenne

Enquête N° E18 000 086/95
Ouverte par arrêté préfectoral du 4 janvier 2019
et réalisée du **lundi 4 février 2019 au lundi 11 mars 2019 inclus.**

Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur

Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur

Table des matières

1	Le projet de requalification de secteur « Galliéni »	3
1.1	Contexte du projet	3
1.2	Le projet « Galliéni »	4
1.3	L'environnement administratif	5
1.4	L'apport des observations du public.....	6
2	ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)	8
2.1	L'INTERÊT GENERAL DU PROJET	8
2.2	La pertinence et la proportionnalité du projet.....	9
2.2.1	Le choix du site	9
2.2.2	Les négociations amiables.	10
2.2.3	LE BILAN COUTS – AVANTAGES DU PROJET	10
2.2.4	CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DECLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET REQUALIFICATION DU SECTEUR GALLIENI.....	13
3	ENQUÊTE PARCELLAIRE	16
3.1	COHERENCE ENTRE LES DEUX PIECES DU DOSSIER	16
3.2	L'IDENTIFICATION DU BIEN ET DES PERSONNES EST-ELLE CONTESTÉE	16
3.3	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	17
3.4	CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE RELATIVE A LA CESSIBILITÉ DES PARCELLES NECESSAIRES AU PROJET DE REQUALIFICATION DU SECTEUR « GALLIENI »	18
4	Pièces jointes.....	20
4.1	Courrier postal avec accusé réception (AR) aux propriétaires	20
4.2	Tableau de suivi des notifications.....	20
4.3	Compilations des AR	20
4.4	Compilations des retours.....	Erreur ! Signet non défini.
4.5	PV de constat d'affichage des lettres non retirées.....	20
4.6	Lettres non retirées.....	20
5	Annexes	21
5.1	Arrêté préfectoral du 4 janvier 2019 (Préfet des Hauts de Seine)	21
5.2	Procès-verbal des observations	21

INTRODUCTION

Cette enquête publique unique est préalable au projet de déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet **de requalification du secteur « Galliéni » au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) sur la commune de Villeneuve-la-Garenne.**

L'enquête se décompose en deux procédures distinctes :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement du secteur « Galliéni »
- une enquête parcellaire portant sur l'ensemble des parcelles cadastrales nécessaire au projet.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête est Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine. La personne responsable du projet en tant que maître d'ouvrage de l'opération est Monsieur le directeur général de l'EPFIF, 4-14 rue Fellus, 75014 Paris.

Le projet d'aménagement du secteur Galliéni à Villeneuve-la-Garenne, qui entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement, a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2015-051 du 15 avril 2015

L'enquête préalable à la DUP est menée en application des dispositions du code de l'expropriation (articles R.112-1 à R.112-24) et est organisée dans les formes prévues par les articles L123-1 à 123-19 et R123-1 à R123-46 du Code de l'environnement.

Contexte de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est régie par :

- les articles L.131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- les articles R 131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1 Le projet de requalification de secteur « Galliéni »

1.1 Contexte du projet

La DUP sollicitée vise une opération de requalification du secteur « Galliéni », à réaliser sur un ensemble de terrains d'une superficie d'environ 2.1 ha, composés de 54 parcelles.

La demande de déclaration d'utilité publique porte sur la réalisation d'un programme d'environ 500 logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux ou aidés au sein du quartier Gallieni à Villeneuve-la-Garenne.

La ville de Villeneuve-la-Garenne est située à l'extrémité nord du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis, à environ 8 km de Paris.

Villeneuve est donc au cœur de la métropole parisienne, dans la zone la plus dense de l'espace urbain francilien.

Elle s'étend sur 3,2 km² et compte 25 007 habitants ce qui donne une densité moyenne d'un peu plus de 8 000 hbt/km

La commune a intégré le 1er janvier 2016, l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

Villeneuve est largement desservie par les transports en commun :

En 2016, Villeneuve-la-Garenne comptait 5035 logements sociaux sur 9007 résidences principales, soit un taux de 55.9% (source data.gouv.fr)

Elaboration du projet :

Par délibération du 28 février 2017, le Conseil Territorial Boucle Nord de Seine, dont fait partie Villeneuve-la-Garenne depuis le 1^{er} janvier 2016, a délégué son droit de préemption urbain, son droit de préemption renforcé et son droit de priorité sur le secteur « Gallieni » à l'EPIF, dans l'objectif de diversifier l'offre de logements en améliorant l'équilibre entre le parc privé et le parc social.

Par convention en date du 30 décembre 2014, la ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE a donc confié à l'EPF 92 le soin d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général au sein des secteurs dit « Gallieni-Fond de la Noue » et « Gallieni-Manet », situés entre le boulevard Gallieni, les rues Édouard Manet, du Fond de la Noue et Pointet.

Objectifs d'urbanisation :

Ce projet fait l'objet d'une orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui se décline autour des principes suivants :

1. Une restructuration du réseau routier afin de faciliter les déplacements. Elle comprend un élargissement du boulevard Gallieni, afin de favoriser les modes de déplacement doux et la partage de la voirie, ainsi que la création d'une traversée est-ouest en cœur du quartier.
2. L'affirmation d'un quartier résidentiel grâce à la promotion d'une nouvelle offre de logements. Les nouveaux immeubles créeront un front urbain sur les voiries principales et les cœurs d'îlot seront préservés.
3. La recherche de formes urbaines soignées et variées et la réalisation de façades animées.
4. La prise en compte de la proximité de l'habitat pavillonnaire des années 1930 (rue Pointet notamment), par des implantations et des gabarits adaptés sur les terrains qui lui sont limitrophes.
5. La création d'un véritable espace public à la pointe Sud du projet.

1.2 Le projet « Gallieni »

Depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, l'un des principaux objectifs est de limiter l'étalement urbain sur l'ensemble du territoire français, que ce soit dans les milieux ruraux ou urbains. A cet effet, l'Etat impose aux communes déjà urbanisées de démolir pour reconstruire en densifiant.

Afin de répondre à la TOL, Villeneuve-la-Garenne s'est engagée dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) à construire 190 logements/an pendant 10 ans. Pour répondre à cet engagement, elle a constitué dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) un zonage particulier et a déterminé des secteurs dans lesquels la densification est possible, dont notamment celui de Gallieni.

Le secteur Gallieni permet de répondre à des considérations de projet urbain :

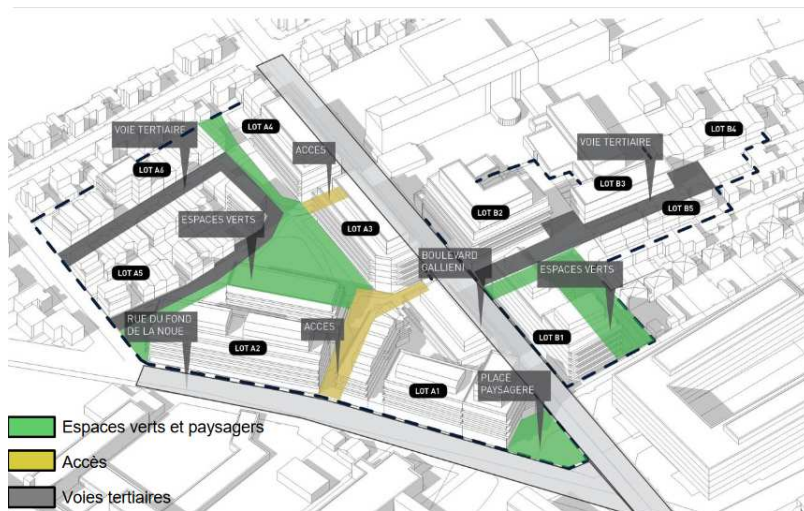
- la proximité du futur centre-ville et donc la proximité de transports, commerces et services ;
- la continuité de la ville reconstruite sur elle-même entre deux des principaux projets structurants de la ville : le village Bongarde et le centre-ville.

En effet, cette opération d'aménagement intervient aux débuts du projet de renouvellement du centre-ville de la commune, retenu dans le cadre du NPNRU.

Le secteur Gallieni s'étend sur 2,1 hectares, en zone UBa du PLU et se compose de 54 parcelles d'habitats pavillonnaires et de petits bâtiments collectifs typiques des faubourgs historiques des villes industrielles.

Il reste 25 parcelles à acquérir appartenant à une quarantaine de propriétaires.

L'appréciation sommaire des dépenses est de : 110 088 400€ HT.



Le projet prévoit ainsi une surface de plancher d'environ 37 600m² à dominante de logement, avec la répartition suivante :

- 400 logements en collectif
- 77 logements en mixte (intermédiaire et individuel)
- 11 logements en intermédiaire
- 11 logements en individuel

Ce qui conduit à une densité brute de l'ordre de 238 logements/hectare et à termes environ 1 500 habitants.

A ce jour, la moitié du foncier, en superficie, (soit plus de 40% du nombre de parcelles) est propriété de la ville de Villeneuve-la-Garenne ou de l'EPFIF. Les biens restant à acquérir sont constitués de petites copropriétés dégradées, de locaux d'activités/commerciaux, d'immeubles de rapport et d'une quinzaine de pavillons.

Cependant, l'actuelle maîtrise foncière n'est pas suffisante pour permettre la réalisation du projet global. Même si les acquisitions amiables ont été privilégiées jusqu'ici par l'EPFIF, certains propriétaires ne semblent pas enclins à vendre. La commune, l'EPT Boucle Nord et l'EPFIF ont donc souhaité engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de pouvoir procéder à des expropriations.

Ce projet fera donc également l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de l'EPFIF, ou d'une décision de refus.

1.3 L'environnement administratif

Le projet doit prendre en compte le contexte réglementaire des prescriptions d'aménagement applicables sur tout le territoire francilien et sa déclinaison sur les secteurs traversés. Le site est identifié depuis plusieurs années comme le support d'une opération de requalification de la ville sur la ville.

le SDRIF (2013) classe le secteur Gallieni en « secteur de développement à proximité des gares »

Le projet Gallieni suit les prescriptions du PLH et de la loi SRU.

Il contribue fortement à l'effort de construction neuves pour les années à venir, permettant de diversifier le parc social et proposant des typologies variées allant de l'habitat individuel, aujourd'hui peu présent, au collectif en passant par l'habitat intermédiaire.

Selon le plan de zonage du PLU, l'ensemble du secteur Gallieni se situe dans la zone UBa, c'est-à-dire une zone mixte à dominante d'habitats collectifs.

En vue de la réalisation du projet, la ville de Villeneuve-la-Garenne a inscrit dans son PLU :

- un emplacement réservé le long du bd Gallieni en vue de son futur élargissement,
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Gallieni.

Le projet est aussi soumis à de fortes contraintes en vertu du PPRI.

1.4 L'apport des observations du public

L'enquête publique a été ouverte pendant 36 jours, du **lundi 4 février 2019** au **lundi 11 mars 2019** inclus, au Centre administratif de la mairie de Villeneuve-la-Garenne, où le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences afin d'accueillir le public qui le souhaitait, et sur Internet où le public pouvait consulter le dossier et déposer ses observations (adresse mel dédiée ouverte à la préfecture des Hauts de Seine).

Il y a eu au total 38 observations écrites dont 15 sont défavorables au projet. Elles se répartissent comme suit :

Pour l'enquête parcellaire :

- 1 courrier a été reçu
- 10 observations ont été déposées sur le registre papier mis à disposition du public à la mairie de Villeneuve-la-Garenne
- 7 personnes sont venues se renseigner sans pour autant déposer d'observation.

Pour l'enquête publique préalable à la DUP :

- 1 seule observation sur le registre papier

L'analyse thématique des observations a permis de dégager les principales questions posées le public, que le commissaire enquêteur a identifiées de la façon suivante :

Si le projet de requalification du secteur « Gallieni » à Villeneuve-la-Garenne au bénéfice de l'EPF IF fait la quasi-unanimité contre lui (souvent pour des raisons d'intérêt personnel), cinq préoccupations principales se détachent :

- 1. Justification de la DUP**
- 2. Stationnement / circulation**
- 3. Transports en commun**
- 4. Relogement / indemnisation**
- 5. Constructions / nuisances**

Les autres sujets de préoccupations, dont les **Services publics ou la Concertation**, ont été regroupés dans le thème n°6 « Autres problématiques ».

Concernant le thème Justification de la DUP :

- 6 observations portent sur ce thème sur les 38 déposées.
- Le public rejette le caractère d'utilité publique du projet, arguant qu'il ne contient pas de services publics (tels qu'école ou installations hospitalières).
- D'autres argumentent que le bâti actuel ne mérite pas la destruction

- Ou qu'il y a déjà suffisamment de logements sociaux dans la commune.

Concernant le thème Stationnement / circulation :

- 10 observations portent sur ce thème sur les 38 déposées.
- Beaucoup se plaignent des difficultés actuelles de stationnement et de circulation qui ne pourront que s'aggraver avec un tel apport de population.
- Certains ne comprennent pas le nombre de stationnement prévu dans le programme.

Concernant le thème Transports en commun :

- 5 observations portent sur ce thème sur les 38 déposées.
- Certains réfutent que les nouveaux habitants se situent dans un rayon de 500 m autour d'une gare de TC structurant.
- D'autres se demandent si les TC vont s'améliorer afin d'absorber le surplus d'habitants du nouveau quartier

Concernant le thème Relogement / indemnisation :

- 10 observations portent sur ce thème sur les 38 déposées.
- Beaucoup se demandent comment est évalué leur bien
- D'autres propriétaires souhaitent soit être relogés en locatif social, soit obtenir de l'aide pour trouver un nouveau bien.

Concernant le thème Constructions / nuisances :

- 17 observations portent sur ce thème sur les 38 déposées.
- Beaucoup ont déploré la hauteur des bâtiments,
- d'autres ont abordé le sujet de la perte de luminosité dans leur habitat ou leur jardin, ou la perte de vue,
- d'autres encore craignent d'être dérangés par la promiscuité, la densité de population ou le bruit.
- Tous se sont émus de la transformation de ce « quartier plutôt pavillonnaire, en quartier dense constitué d'immeubles élevés ».

Concernant le thème Autres problématiques :

- 7 observations portent sur ce thème sur les 38 déposées.
- On y trouve des préoccupations diverses comme les services publics nécessaires à l'augmentation de la population, la concertation préalable, etc...

En conclusion sur l'apport de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur retient les deux éléments suivants :

Plus de la moitié des préoccupations du public porte sur les constructions envisagées et les nuisances induites par ce projet. Alors que la concertation a été très large.

Plus du quart des préoccupations concerne d'une part, le relogement et les indemnisations, et d'autre part, le stationnement et la circulation.

Toutefois, deux points de convergence sous-jacents se dessinent au travers de ces observations et contributions : celui de préserver la qualité de vie, notamment en termes d'environnement et de cadre de vie, et celui de satisfaire une attente en termes de déplacements à l'échelle communale et au-delà dans toute la région francilienne.

2 ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

Conformément à l'article R 112-4 du Code de l'expropriation et aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement, le dossier de DUP soumis à enquête publique doit comprendre :

- une notice explicative ;
- le plan de situation ;
- un plan général des travaux ;
- l'étude d'impact ou la notice d'impact lorsque l'une ou l'autre est requise ;
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- l'appréciation sommaire des dépenses.
- l'étude d'impact et son résumé non technique
- le bilan de concertation et ses pièces techniques

Le projet d'aménagement du secteur Galliéni à Villeneuve-la-Garenne, qui entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement, a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2015-051 du 15 avril 2015

Ainsi, **L'enquête préalable à la DUP** est menée en application des dispositions du code de l'expropriation (articles R.112-1 à R.112-24) et est organisée dans les formes prévues par les articles L123-1 à 123-19 et R123-1 à R123-46 du Code de l'environnement.

Le sens de l'avis qui doit être rendu dans le cadre de la procédure d'enquête préalable à la DUP nécessite que soit répondu aux trois questions développées ci-après :

2.1 L'INTERÊT GENERAL DU PROJET

Le projet présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?

Depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, l'un des principaux objectifs est de limiter l'étalement urbain sur l'ensemble du territoire français, que ce soit dans les milieux ruraux ou urbains. A cet effet, l'Etat impose aux communes déjà urbanisées de démolir pour reconstruire en densifiant.

Pour la région parisienne et les communes situées en petite couronne, la pénurie de logements en Ile-de-France les oblige à construire 70 000 logements par an pendant 10 ans sur le territoire francilien.

Villeneuve la Garenne, située à 5 kms de Paris fait partie de ces communes où il est demandé de densifier : l'Etat a fixé à la commune via la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) une obligation de construire 190 logements/an. Si la commune ne respecte pas cet objectif, l'Etat a la possibilité de prendre la main sur la politique locale en matière de construction de logements. L'Etat prend alors toutes les décisions en matière d'aménagement et de construction directement, dans un souci de production (quantitatif) plutôt que de respect de la ville (qualitatif).

La production attendue de 500 logements participera significativement à l'effort régional en matière de production de logements, et répondra plus particulièrement à la diversité des besoins des populations du territoire dans leur parcours résidentiel, tout en favorisant une densification de ce secteur relevant désormais de la centralité de la ville.

Le projet de requalification du secteur « Galliéni » vise à :

- mettre la commune en conformité avec l'article 55 de la loi SRU, en créant 190 logements dont 25% en logements sociaux,
- répondre aux objectifs d'urbanisation du secteur retenus par la commune dans son PLU (cf. I.2. Le projet Galliéni)

Le projet de requalification du secteur « Galliéni » présente concrètement un **caractère d'intérêt général**, puisqu'il permet à la commune de Villeneuve-la-Garenne de se rapprocher des objectifs de l'article 55 de la loi SRU, en adéquation avec les objectifs de production de logements sociaux fixés par l'Etat.

2.2 La pertinence et la proportionnalité du projet

L'expropriation est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

2.2.1 Le choix du site

le SDRIF (2013) classe le secteur Galliéni en « secteur de développement à proximité des gares ».

Le projet Gallieni suit les prescriptions du PLH et de la loi SRU.

Il contribue fortement à l'effort de construction neuves pour les années à venir, permettant de diversifier le parc social et proposant des typologies variées allant de l'habitat individuel, aujourd'hui peu présent, au collectif en passant par l'habitat intermédiaire.

Selon le plan de zonage du PLU, l'ensemble du secteur Gallieni se situe dans la zone UBa, c'est-à-dire une zone mixte à dominante d'habitats collectifs.

En vue de la réalisation du projet, la ville de Villeneuve-la-Garenne a inscrit dans son PLU :

- un emplacement réservé le long du bd Gallieni en vue de son futur élargissement,
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Gallieni.

Le choix de ce secteur n'a pas été fait de manière arbitraire, mais bien en considérant l'intégralité du territoire communal. Il faut préciser également qu'il s'agit d'un territoire de faible superficie aux caractéristiques particulières :

- a. Les nombreuses contraintes qui pèsent sur la commune (zone inondable, lignes à haute tension, nombreux captages d'eau potable...)

Ces contraintes ont notamment obligé la ville à se composer au sein d'un périmètre réduit, entre lignes à haute tension et Seine, et délaissé ses extérieurs, aujourd'hui mobilisés pour des espaces naturels, des équipements publics et sportifs, ou encore des zones d'activité économique (ces zones d'activité représentent 38% du territoire municipal). Ces mêmes contraintes expliquent notamment le taux de construction de logements neufs sur la ville malgré les obligations : 142 logements ont été livrés durant les quinze dernières années. Depuis l'adoption du PLH en 2014, la ville doit désormais construire de façon plus soutenue.

- b. Les nombreux quartiers de grands ensembles d'immeubles collectifs présents et réhabilités durant les dernières décennies,

Si l'on considère la zone urbaine à vocation d'habitation, et le zonage du PLU le démontre très fortement, il est aisé d'identifier une surface relativement considérable de grands ensembles de logements collectifs (zonage UD), représentatifs d'une densité d'ores-et-déjà existante et démontrée.

Enfin, le secteur Gallieni répond en toute part à des considérations de projet urbain :

- la proximité du futur centre-ville et donc la proximité de transports, commerces et services ;
- la continuité de la ville reconstruite sur elle-même entre deux des principaux projets structurants de la ville : le village Bongarde et le centre-ville.

C'est en prenant en compte cet ensemble de facteur que le secteur Gallieni a été identifié comme un des quartiers permettant une densification respectant le projet urbain global et suffisamment importante par rapport à l'existant pour justifier une production de logements conforme aux obligations étatiques.

2.2.2 Les négociations amiables.

Le secteur Gallieni s'étend sur 2,1 hectares et se compose de 54 parcelles d'habitats pavillonnaires et de petits bâtiments collectifs typiques des faubourgs historiques des villes industrielles.

A ce jour, la moitié du foncier, en superficie, (soit plus de 40% du nombre de parcelles) est propriété de la ville de Villeneuve-la-Garenne ou de l'EPFIF. Les biens restant à acquérir sont constitués de petites copropriétés dégradées, de locaux d'activités/commerciaux, d'immeubles de rapport et d'une quinzaine de pavillons.

Cependant, l'actuelle maîtrise foncière n'est pas suffisante pour permettre la réalisation du projet global.

Même si les acquisitions amiables ont été privilégiées jusqu'ici par l'EPFIF, **certaines propriétaires ne semblent pas enclins à vendre (il reste 25 parcelles à exproprier)**. La commune, l'EPT Boucle Nord et l'EPFIF ont donc souhaité engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de pouvoir procéder à des expropriations.

A ce jour, les propriétaires des 25 terrains compris dans le périmètre la parcellaire, ne souhaitent pas les vendre dans des conditions compatibles avec les objectifs de la Commune, de l'EPT Boucle Nord et le l'EPFIF rappelés ci-avant (cf. 1.2. Projet « Galliéni »).

Il n'existe aucun autre site de cette capacité à Villeneuve-la-Garenne, et donc aucune solution alternative permettant la réalisation de ce projet de logements sur le territoire communal. L'acquisition des parcelles restant à acquérir, n'ayant pu se faire à l'amiable, la procédure d'expropriation semble pertinente et proportionnée aux enjeux du projet de requalification du secteur « Galliéni », présenté par la commune et l'EPFIF.

2.2.3 LE BILAN COUTS – AVANTAGES DU PROJET

Le secteur Gallieni s'étend sur 2,1 hectares et se compose de 54 parcelles d'habitats pavillonnaires et de petits bâtiments collectifs typiques des faubourgs historiques des villes industrielles.

Il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs par rapport aux avantages. Doivent ainsi être pris en considération « les atteintes à la propriété privée, le cout financier, les inconvénients d'ordre social et économique, et l'apport du projet ».

a) **Les atteintes au droit de propriété privée**

Ce projet a démarré il y a bien longtemps. Mais il semblerait, au travers des permanences, que les propriétaires n'y croyaient guère. Encore aujourd'hui, malgré la présente enquête publique, ils ont du mal à intégrer que le projet se fera très certainement.

Certains propriétaires ont mené des négociations à l'amiable avec le maître d'ouvrage, ce qui a permis à la ville et à l'EPFIF de maîtriser 40% du foncier. Mais d'autres continuent à refuser de vendre ou espèrent faire monter l'évaluation.

En conséquence, force est de constater la complexité de cette situation, tout en constatant également la légitimité de l'action du maître d'ouvrage qui ne semblerait pas porter directement atteinte au droit de la propriété privée, dans la mesure où il propose de revenir vers les propriétaires afin de formuler une offre financière.

b. **Le cout financier**

Détermination de la méthode d'évaluation-

- L'évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de DUP engagée par l'EPFIF ;
- les emprises à acquérir devront être indemnisées, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions de biens présentant des caractéristiques similaires

DEPENSES	MONTANT €
Acquisition des parcelles :	
➤ Parcelles maîtrisées par des personnes publiques (EPFIF, commune de Villeneuve-la-Garenne)	9 930 000€ HT
➤ Estimation du montant des acquisitions restant à réaliser (frais de réemploi inclus)	18 370 000€ HT
Total Acquisitions	28 300 000€ HT
Travaux de préparation / Démolition	2 032 500€ HT
Travaux de Voiries/Réseaux/Espaces Publics	2 130 900€ HT
Construction des nouveaux immeubles	77 625 000€ HT
TOTAL DES DEPENSES	110 088 400€ HT

Il convient de souligner que le foncier à acquérir se compose de parcelles dont le coût est estimé à la valeur d'une zone UBa, du fait de son classement au PLU. En conclusion, sur ce point et compte tenu des objectifs poursuivis par le projet de requalification du secteur Galliéni, le coût financier de cette opération ne paraît pas démesuré. 500 logements pour 110 millions d'euros, soit approximativement 220 000^e par logements (ceci n'est qu'approximatif puisqu'il n'y a pas que des logements dans ce programme).

c. Les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics

Il convient d'examiner de façon approfondie les inconvénients d'ordre social, ce dernier étant entendu dans son acception la plus large

Une première série d'inconvénients a trait aux divers points exposés par les résidents du secteur et par les propriétaires impactés, et les futurs riverains du secteur.

Ces points concernent surtout :

- Les constructions envisagées et les nuisances induites par ce projet.
- Le relogement et les indemnisations,
- et enfin, le stationnement et la circulation.

Une deuxième série d'inconvénients comprend les atteintes à l'environnement.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent :

- l'eau,
- le risque d'inondation (PPRI et crues de la Seine),
- la pollution des sols (anciennes ICPE),
- les déplacements et les nuisances associées (bruit, pollution de l'air).

Pour la MRAe, l'appréciation des impacts du projet a été conduite de manière correcte sur les volets eaux pluviales et inondation, à ce stade du projet, mais est restée trop générale et superficielle sur les volets pollution des sols, déplacements, bruit et qualité de l'air

Le projet est soumis à la loi sur l'eau. Dans le dossier Loi sur l'eau qui sera soumis à l'autorisation de la DDT, seront précisés Les modalités de gestion des eaux pluviales pour les espaces publics, les modalités de gestion des eaux pluviales pour les parcelles privatives, les hypothèses retenues pour le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales, les incidences du projet sur la ressource en eau et les mesures prévues pour limiter les risques de pollution.

Pour conclure sur ce point, aucun des inconvénients évoqués ci-dessus ne semblerait de nature à prévaloir sur les avantages que procurera à terme cette opération, dans la mesure où le plan de circulation et de stationnement seront revus ultérieurement à l'échelle, non pas du projet mais de la ville, entre autres à cause du projet Centre-Ville qui est actuellement à l'étude. Quant aux autres points, ils seront plus finement étudiés lors de la mise à jour de l'étude d'impact, qui sera complétée lors des phases ultérieures du projet.

2.2.4 CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DECLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET REQUALIFICATION DU SECTEUR GALLIENI

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête préalable à la DUP, relatif au projet de requalification du secteur « Gallieni » à Villeneuve-la-Garenne ;

Après avoir rencontré la Préfecture, afin de mieux appréhender les modalités d'enquête, et afin de prendre connaissance du dossier d'enquête ;

Après avoir participé à la réunion de présentation détaillée du projet, organisée par les représentants des maîtres d'ouvrage la ville et l'EPIF, afin de mieux comprendre les objectifs visés par le projet de requalification du secteur « Gallieni » ;

Après une visite du quartier personnelle, puis une visite détaillée et commentée par le maire de Villeneuve-la-Garenne, permettant de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, le bâti existant, ainsi que la situation géographique particulière du secteur dans la commune ;

A l'issue de cette enquête publique ouverte au public au Centre administratif de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne, pendant 36 jours consécutifs, il apparaît :**Concernant le déroulement de l'enquête publique :**

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département des Hauts de Seine plus de huit jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
- que le dossier d'enquête, constitué par la commune et l'EPFIF, pour engager une procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, comprend les pièces réglementaires, conformément à l'article R 112-4 du Code de l'expropriation et aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement ;
- que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au Centre administratif de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne ;
- que deux registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public au Centre administratif de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne, pendant toute la durée de l'enquête ;
- qu'une adresse courriel dédiée a été également mise à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- que le commissaire enquêteur a tenu les cinq permanences prévues pour recevoir le public qui a souhaité participer à l'enquête publique ;
- que les termes de l'arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n° 2019-03, ayant organisé cette enquête publique, ont été intégralement respectés ;
- que le commissaire enquêteur ne rapporte aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête préalable à la DUP ;
- que, 38 observations ont été consignées sur les registres ;

Concernant l'objet de l'enquête publique de DUP relative au projet de requalification du secteur Galliéni :

- qu'il émane des observations portées aux registres d'enquête, des remarques et critiques, surtout sur l'utilité publique elle-même mais pour des raisons d'intérêts personnels, mais que globalement aucune remise en cause fondamentale du projet de requalification du secteur « Galliéni » n'en ressort ;
- que le maître d'ouvrage a apporté des éléments de réponses importants aux principaux sujets d'interrogation du public ;
- qu'au vu de ses objectifs, le projet de requalification du secteur Galliéni présente concrètement un caractère d'intérêt général puisqu'il permet à la commune de Villeneuve-la-Garenne de se rapprocher des objectifs de l'article 55 de la loi SRU, en adéquation avec les objectifs de production de logements sociaux fixés par l'Etat.
- que l'opération justifie des atteintes à la propriété privée que le commissaire enquêteur n'estime pas excessives ;
- que compte tenu des objectifs poursuivis, le coût financier de cette opération ne paraît pas démesuré ;
- qu'aucun des inconvénients d'ordre social ou d'atteinte à d'autres intérêts publics ne semblerait de nature à prévaloir sur les avantages que procurera à terme ce projet ;
- que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et qu'ils inclinent en faveur de la déclaration d'utilité publique de sa réalisation ;
- que sa réalisation pose toutefois quelques sujets de préoccupations qu'il s'agit de prendre en considération et de traiter, entre autres l'étude environnementale qui devra être complétée sur

divers points lors des phases ultérieures du projet, comme s'y est engagé le maître d'ouvrage auprès de la MRAe ;

- mais que ces points peuvent faire l'objet de corrections et d'ajustements de la part du maître d'ouvrage ;

En conséquence, en premier lieu, j'émet les DEUX RECOMMANDATIONS suivantes :

La recommandation n°1, relative à la mise à jour de l'étude environnementale lors des phases ultérieures du projet, afin de répondre aux recommandations de la MRAe,

La recommandation n°2, relative à la circulation et aux transports en commun, afin de mieux anticiper les impacts du projet sur la circulation routière et de mieux prendre en compte le développement des transports en commun, y compris le GPE.

Et je donne un AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique du projet

A Courbevoie, le mercredi 10 avril 2019,

Valérie BERNARD, le commissaire-enquêteur



3 ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire est régie par :

- les articles L.131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- les articles R 131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le projet d'aménagement du secteur Galliéni à Villeneuve-la-Garenne, qui entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement, a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2015-051 du 15 avril 2015

L'enquête parcellaire vise donc à la :

1. détermination des « parcelles à exproprier », autrement dit de l'emprise foncière du projet : tout ou partie d'immeubles, avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels qu'usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes). L'expropriation peut être limitée à l'un de ces droits.
2. recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité (locataires, fermiers), les propriétaires n'étant tenus de les « dénoncer » qu'ultérieurement.

Dans le cadre d'une enquête parcellaire, le commissaire-enquêteur doit s'assurer que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure DUP et que les parcelles visées doivent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.

3.1 COHERENCE ENTRE LES DEUX PIÈCES DU DOSSIER

Conformément à l'article R 131-3 du Code de l'expropriation, le contenu du dossier d'enquête parcellaire soumis à l'enquête doit comprendre :

- Le plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres mo

Ces deux pièces ne semblent pas comporter d'erreurs et sont cohérentes entre elles.

3.2 L'IDENTIFICATION DU BIEN ET DES PERSONNES EST-ELLE CONTESTÉE

Les dispositions de l'article R.131-6 du code de l'expropriation stipulent que « des notifications individuelles du présent arrêté seront faites par l'expropriant, à chacun des intéressés, séparément au mari et à la femme, sous pli recommandé avec accusé réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie en application du code de l'expropriation, lorsque le domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ».

Après avoir recueilli les éléments nécessaires à l'identification des propriétaires à l'aide du document cadastral, l'expropriant a adressé un courrier postal avec accusé réception (AR) aux propriétaires. (Cf. pièce jointe).

Ce courrier postal a pour objet la Notification de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire, et est signé par l'EPFIF, en date du 15/01/2019.

Le courrier informe les propriétaires de parcelles concernées des points suivants :

- d'une part, l'ouverture de l'enquête publique unique, ayant respectivement deux objets distincts : l'un concerne la DUP destinée à permettre aux administrés d'être informés de la teneur du projet pour la réalisation duquel l'expropriation est mise en œuvre, et l'autre concerne l'enquête parcellaire afin de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés ;
- d'autre part, « En application de l'article R.131-7 du code de l'expropriation, les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir toutes les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées .../... ou à défaut de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels »,

À la suite de ces envois, le maître d'ouvrage communique :

- la liste des propriétaires en indiquant ceux n'ayant pas reçu le courrier, tel qu'affiché en Mairie de Villeneuve-la-Garenne pendant l'enquête,
 - les AR originaux des courriers envoyés ainsi que les 3 enveloppes non réceptionnées, retournées par La Poste (KOULALENE Ayants droits, ALLOUCHE Abraham et LAMBERT Geneviève, épouse ALLOUCHE).
- Cf. pièce jointe (bordereau d'envoi) + originaux joints au dossier parcellaire

L'identification des biens et des personnes n'a pas été contestée au cours de l'enquête.

3.3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les questions relatives à l'enquête parcellaire peuvent être regroupées en 3 sous-thèmes, traitant respectivement de l'évaluation du bien, la justification de la DUP débouchant sur l'expropriation et de demande de relogement ou d'aide à la recherche d'un nouveau bien. La plupart des personnes touchées par l'expropriation sont surtout venues chercher des informations et un calendrier des phases ultérieures du projet.

Aucun ne semble vouloir changer de commune.

Aucun n'a contester le périmètre du projet.

- l'évaluation du bien : beaucoup ne savent pas comment sera évalué leur bien et se demandent si la somme allouée leur permettra de racheter un bien équivalent dans les environs.
- La justification de la DUP : certains ne comprennent pas qu'une requalification puisse être d'utilité publique. A leurs yeux, seuls des services publics sont dignes d'être qualifiés comme étant d'utilité publique.
- Le relogement ou l'aide à la recherche d'un nouveau bien : un certain nombre demandent à être relogés dans le secteur public à Villeneuve-la-Garenne, pendant que d'autres demandent de l'aide pour rechercher un nouveau bien.

3.4 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE RELATIVE A LA CESSIBILITÉ DES PARCELLES NECESSAIRES AU PROJET DE REQUALIFICATION DU SECTEUR « GALLIENI »

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête parcellaire, relatif à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de requalification du secteur « Gallieni » sur le territoire de la commune de Villeneuve-la-Garenne ;

Après avoir rencontré la Préfecture, afin de mieux appréhender les modalités d'enquête, et afin de prendre connaissance du dossier d'enquête ;

Après avoir participé à la réunion de présentation détaillée du projet, organisée par les représentants des maîtres d'ouvrage la ville et l'EPFIF, afin de mieux comprendre les objectifs visés par le projet de requalification du secteur « Gallieni » ;

Après une visite du quartier personnelle, puis une visite détaillée et commentée par le maire de Villeneuve-la-Garenne, permettant de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, le bâti existant, ainsi que la situation géographique particulière du secteur dans la commune ;

A l'issue de cette enquête publique ouverte au public au Centre administratif de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne, pendant 36 jours consécutifs, il apparaît :

Concernant le déroulement de l'enquête parcellaire :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département des Hauts de Seine plus de huit jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
- que le dossier d'enquête, constitué par la commune et l'EPFIF, pour engager une procédure d'expropriation, comprend les pièces réglementaires, conformément à l'article R 131-3 du Code de l'expropriation ;
- que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au Centre administratif de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne ;
- que deux registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public au Centre administratif de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne, pendant toute la durée de l'enquête ;
- qu'une adresse courriel dédiée a été également mise à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- que le commissaire enquêteur a tenu les cinq permanences prévues pour recevoir le public qui a souhaité participer à l'enquête publique ;
- que les termes de l'arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n° 2019-03, ayant organisé l'enquête unique, ont été intégralement respectés ;
- que le commissaire enquêteur ne rapporte aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête parcellaire ;
- que, 38 observations ont été consignées sur les 3 registres ;

Concernant l'objet de l'enquête parcellaire :

- que les observations ne contestent pas le périmètre du projet ;
- qu'il ressort, des éléments apportés par EPFIF, que des offres de négociations amiables sont toujours en cours et sont toujours possibles,
- que le public n'a pas relevé d'anomalies sur l'identité des propriétaires
- que le plan parcellaire et l'état parcellaire sont cohérents,
- que les parcelles sont nécessaires et réellement dévolues au projet de requalification du secteur « Gallieni ».

En conséquence, en premier lieu, j'émetts une RECOMMANDATION.

Recommandation n°1, relative à l'aide au relogement

Etudier la possibilité de mobiliser les acteurs de l'immobilier (agences, notaires, ...) intervenant sur la commune et à proximité immédiate afin de proposer des solutions et de procéder à une veille sur les mises en vente de biens similaires aux prétentions des propriétaires occupants du secteur Gallieni.

Je donne un AVIS FAVORABLE à la cessibilité des parcelles nécessaires à du projet de requalification du secteur « Gallieni ».

A Courbevoie, le mercredi 10 avril 2019,

Valérie BERNARD, le commissaire-enquêteur



4 Pièces jointes

Les pièces jointes sont destinées à l'autorité organisatrice.

4.1 Courrier postal avec accusé réception (AR) aux propriétaires

4.2 Tableau de suivi des notifications

4.3 Compilations des AR

4.4 PV de constat d'affichage des lettres non retirées

4.5 Lettres non retirées

5 Annexes

Les annexes font parties intégrantes du rapport.

5.1 Arrêté préfectoral du 4 janvier 2019 (Préfet des Hauts de Seine)

5.2 Procès-verbal des observations