

Monsieur Pascal PELAIN
Maire de Villeneuve-la-Garenne
28 avenue de Verdun
92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE

Par LRAR n°3P 001 175 9202 3

Vincennes, 18 juillet 2022

V / Réf. : Arrêté DCPAT/BEICEP n°2022-59 du 31 mai 2022
Enquête parcellaire portant sur le projet
de modernisation de centre-ville

Monsieur le Maire, Cher Monsieur,

Je vous écris en ma qualité de conseil du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 208 – 212 bis boulevard Gallieni, concerné par un projet d'expropriation de ses parties communes et des parties privatives des copropriétaires de l'immeuble.

Ce projet d'expropriation s'inscrit dans le cadre de la procédure d'enquête unique publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire initiée par l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine qui se déroule actuellement jusqu'au 20 juillet 2022.

Le dossier parcellaire indique au sujet de cette expropriation le seul point suivant :

« Dans ce même contexte de création de voie, dans le prolongement de la rue Brandin, il est nécessaire, pour la bonne mise en œuvre du projet, d'exproprier l'ensemble du stationnement extérieur situé sur l'assiette de la copropriété. Ces possibilités de stationnement seront a minima partiellement restituées par le biais d'une nouvelle offre de stationnement à proximité, proposée dans le cadre de l'opération d'aménagement. »

L'objectif de cette expropriation consisterait donc en la création d'une nouvelle voie à gauche de l'immeuble 208 Boulevard Gallieni et en l'usage de l'Allée Saint-Paul, actuellement de nature privée, à des fins publiques.

La création de cette nouvelle voie n'est pas opportune dans la mesure où le boulevard Gallieni et le Quai d'Asnières offrent déjà un accès suffisant à l'avenue de Verdun, puis à la rue Brandin de chaque côté de l'îlot Ex-Emmaüs.



Partant, aucun impératif ne justifie à ce jour la nécessité d'ajouter un accès supplémentaire à la rue Brandin par le biais d'une importante expropriation d'environ 80 places de stationnement, et de celle d'une voie privée de circulation.

D'autre part, s'il devait être absolument nécessaire de procéder à la création de cette nouvelle voie d'accès, il faudrait justifier la nécessité de procéder à l'expropriation de toutes les places de stationnement situées de part et d'autre de l'immeuble sis 208boulevard Gallieni, sans aucune exception.

En effet, ces emplacements représentent une assise importante, dont les dimensions excèdent celles d'une voie de taille normale.

Il est d'ailleurs à noter que le projet ne fait état d'aucune précision sur les caractéristiques de deux futures voies publiques (la voie située à gauche de l'immeuble 208Boulevard Gallieni et l'actuelle allée Saint-Paul) et notamment sur **leurs dimensions**.

Le dossier parcellaire est d'ailleurs particulièrement ambigu sur le futur de ces parcelles, il n'est pas précisé le type de circulation attendu, leur caractère piétonnier ou automobile, ni d'ailleurs le sens de circulation envisagé.

L'établissement public fait preuve d'une particulière opacité dans la gestion de cette enquête et se montre peu loquace en précisions. Ni le Syndicat des copropriétaires ni chacun des riverains de l'Îlot Ex-Emmaüs n'est en mesure de pouvoir correctement se prononcer sur le projet en raison de toutes ces imprécisions.

2

Pourtant ces informations sont essentielles pour connaître l'emprise de ce projet de création d'une nouvelle voie et d'usage d'une voie privée existante à titre public. Sa dimension permettrait de saisir s'il est absolument nécessaire d'exproprier toutes les places de stationnement notamment.

En outre, ce projet est dommageable aux copropriétaires de l'immeuble. Si cette nouvelle voie devait porter sur l'ensemble des places de stationnement alors l'immeuble donnerait directement sur une voie publique fréquentée côté gauche, et également côté face avec un risque accru de nuisances pour tous les habitants.

Ces nuisances ne seraient pas uniquement visuelles mais également sonores car les appartements donneraient alors directement sur la voie publique, incluant la circulation quotidienne de plusieurs véhicules, sans aucune limitation particulière.

La vie des copropriétaires deviendrait infernale.

Une telle circulation est par ailleurs de nature à faire baisser de manière importante la valeur des parties communes de l'immeuble ainsi que celle des appartements, compte tenu des nouvelles vues qu'offrent les fenêtres, et du bruit de circulation. Aucune compensation n'est prévue pour cette inévitable baisse de valeur.

De plus, la suppression de ces places de stationnement, alors même qu'il est envisagé d'augmenter à terme le nombre d'habitants de la commune, ne peut être compensée par la création de places de stationnement non gratuites.



Les habitants de l'immeuble font un usage quotidien de ces emplacements. La prise en charge quotidienne des frais de stationnement impacterait fortement le budget de plusieurs dizaines de foyers habitant de l'immeuble.

Il est inenvisageable pour beaucoup de devoir dépendre entièrement des transports en commun, car de nombreux copropriétaires travaillent dans des zones peu accessibles.

Enfin, je voudrais vous faire état de l'inquiétude du Syndicat des copropriétaires quant à l'absence de tentative amiable d'acquisition des biens.

La commune envisage à ce titre la revente des parcelles expropriées à des promoteurs privés qui réaliseront alors les travaux envisagés et qui opéreront des bénéfices au détriment des copropriétaires.

L'expropriant ne s'est jamais approché des copropriétaires pour faire état d'une proposition financière ou d'une proposition de compensation matérielle par l'octroi d'autres places de stationnement. Je reste dans l'ignorance à ce jour du budget consacré à cette opération d'acquisition des places de stationnement.

A ce titre, il convient de noter que l'expropriant a fait l'acquisition des places situées à droite du Bâtiment 208. Il est donc en mesure de compenser l'expropriation des places de stationnement situées côté gauche de l'immeuble en cédant aux copropriétaires ces places. Le projet ne mentionne pas la destination de ces places acquises récemment, cette alternative est donc envisageable et serait de nature acceptable pour l'ensemble des copropriétaires.

3

Enfin, le Syndicat des copropriétaires s'oppose à la déprivatisation de l'Allée Saint-Paul, utilisée actuellement par les riverains pour permettre l'accès aux places de stationnement.

Cette allée privée est très peu usitée car seuls les riverains l'utilisent. Or s'il devait devenir un point public d'accès au Boulevard Gallieni à partir du Quai d'Asnières, les riverains subiraient alors une très importante circulation et une baisse notable de leur qualité de vie.

En outre cette voie est particulièrement étroite, l'ouverture de son usage au public ne peut qu'être à l'origine d'embouteillages tout au long de l'allée.

L'ensemble des copropriétaires s'oppose fermement à l'expropriation de cette allée.

Si néanmoins, les précédents arguments ne parviennent pas à vous convaincre, je vous remercie de bien vouloir noter que le Syndicat des copropriétaires sollicite à tout le moins que la circulation sur cette allée et sur la nouvelle voie à créer ne soit qu'à sens unique.

L'allée n'est par ailleurs pas matériellement assez large pour accueillir deux rangées de véhicules.

L'inquiétude du Syndicat des copropriétaires est d'autant plus importante que la commune envisage expressément de procéder aux expropriations dans un délai très court (entre fin 2022 et début 2024).



Pour toutes ces raisons, le Syndicat des copropriétaires s'oppose fermement à l'expropriation de ces parcelles dans les conditions actuelles et vous remercie de bien vouloir suggérer la modification du tracé de la nouvelle voie.

Il sollicite que l'expropriant renonce à ce projet d'expropriation non justifié.

Si à tout le moins, il devait se réaliser, alors le Syndicat des copropriétaires sollicite la réduction de la dimension de la nouvelle voie envisagée, en compensant l'expropriation par l'octroi de nouvelles places de stationnement privatives à droite de l'immeuble 208 boulevard Gallieni, et la limitation de la circulation en un sens unique tant sur la nouvelle voie à créer que sur l'Allée Saint-Paul.

Seule cette deuxième option, si l'expropriation devait impérativement se poursuivre, serait de nature à diminuer sensiblement le risque de nuisances et de perte de valeur.

Je vous remercie de bien vouloir annexer les présentes observations à l'enquête publique parcellaire en cours.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération la meilleure.

Caroline DARCHIS
Avocat
cdarchis@maneo-avocat.fr