

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Préfecture des Hauts-de-Seine

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial

Établissement public territorial Boucle Nord de Seine

PROJET D'AMÉNAGEMENT

DU CENTRE-VILLE

commune de Villeneuve-la-Garenne

Enquête publique environnementale unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire au bénéfice de l'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, relative au projet d'aménagement du centre ville à Villeneuve-la-Garenne.

Conclusions du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire

Table des matières

1	Rappel des éléments de l'enquête.....	3
1.1	Objet de l'enquête et cadre juridique de l'enquête publique.....	3
1.2	Présentation du projet.....	3
1.3	Déroulement de l'enquête.....	4
1.4	Notifications aux propriétaires.....	6
2	Appréciation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête.....	6
2.1	Sur les procédures.....	6
2.2	Sur le déroulement de l'enquête proprement dit.....	7
2.2.1	Constat en fin d'enquête.....	7
2.3	Recueil des observations du public.....	7
2.3.1	Places de parking du 208 bd Galliéni.....	7
2.3.2	Le pavillon de l'impasse Daniel propriété de la famille CHIDIAC.....	8
2.3.3	Local d'habitation situé au rez-de-dalle de l'îlot du Mail.....	8
2.3.4	Expropriation d'une partie du magasin LIDL.....	9
3	Bilan de l'enquête parcellaire.....	9
3.1	Procès-verbal de synthèse des observations.....	9
3.2	Sur l'emprise des biens à exproprier.....	9
3.3	Sur l'identification des propriétaires.....	10
3.4	Les retours des notifications.....	10
3.5	Les réponses aux questionnaires.....	10
4	Conclusion du commissaire enquêteur.....	11

1 Rappel des éléments de l'enquête

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine (BNS) possède la compétence aménagement s'agissant des 7 communes d'Asnières-sur-Seine, Gennevilliers, Argenteuil, Colombes, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne et Villeneuve-la -Garenne. L'EPT compte 440 000 habitants (recensement 2016).

L'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine (BNS) est le maître d'ouvrage du projet.

1.1 Objet de l'enquête et cadre juridique de l'enquête publique

Le présent dossier concerne la mise à l'enquête publique environnementale unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire au bénéfice de l'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, relative au projet d'aménagement du centre ville à Villeneuve-la-Garenne.

La demande de déclaration d'utilité publique est sollicitée en application des articles R.112-4 à R.112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le projet de renouvellement du centre-de Ville est réalisé sur un terrain d'assiette de 11 ha, soit supérieur à 10 ha, et la surface de plancher créée excède 40 000 m² (58 172 m²). Le projet est donc soumis à évaluation environnementale.

L'enquête parcellaire est organisée conjointement en application de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation dans les conditions prévues aux articles R.131-1 à R.131-13.

1.2 Présentation du projet

Le projet est actuellement en cours d'actualisation. Les orientations stratégiques pour chaque secteur sont définies dans le cadre du cahier de prescriptions. Les secteurs Galliéni nord, le marché, la Poste et rue de l'Avenir sont en cours de définition d'une programmation opérationnelle.

Ces précisions qui se feront au gré de l'affinage du projet impliqueront de futures actualisations de l'étude d'impact.

Au total, la programmation prévoit :

- une capacité maximum de 700 logements qui sera redéfinie dans le cadre des définitions de programmation opérationnelle sur chaque secteur ;
- environ 5 000 m² de commerces ;
- 9 670 m² d'équipements : médiathèque, marché, crèche et école ;
- environ 1 500 m² de services et bureaux.

Le programme de constructions s'organise sur 6 secteurs :

- l'îlot ex-Emmaüs et les berges ;
- la copropriété Îlot du Mail ;
- la rue de l'Avenir ;
- le secteur du parc de la mairie.
- Galliéni nord ;
- le marché ;

Le secteur de la Poste fait partie du projet mais n'est pas compris dans le périmètre de la DUP. Il fera l'objet d'un permis de construire séparé.

Tous ces secteurs sont inclus dans le même périmètre de demande de DUP pour permettre une meilleure lisibilité du projet. L'ensemble du projet ne pouvant être réalisé dans un même temps un phasage administratif a été établi et se compose ainsi :

- Phase 1 :
 - îlot ex-Emmaüs et les berges,
 - copropriété îlot du Mail.

Cette première phase fait l'objet de l'enquête parcellaire conjointe à la présente demande de DUP et sera suivie d'une demande de cessibilité immédiate.

- Phase 2 :
 - Rue de l'Avenir,
 - parc de la Mairie.

Cette deuxième phase fera l'objet d'une enquête parcellaire suivie d'une demande de cessibilité à l'horizon 2027.

- Phase 3 :
 - Galliéni nord.

Cette troisième phase fera l'objet d'une enquête parcellaire suivie d'une demande de cessibilité à l'horizon 2030.

Le secteur du marché n'est pas intégré dans le phasage administratif car il n'existe pas à priori dans ce secteur de dureté foncière qui nécessiterait la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation.

1.3 Déroulement de l'enquête

Par décision n°E22000007/95 du 11 mars 2022, le Président du tribunal administratif de Cergy a désigné François HUET ingénieur VRD en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2022-59 en date du 31 mai 2022 a prescrit l'ouverture de cette enquête publique environnementale unique, préalable à la déclaration d'utilité publique, et parcellaire, au bénéfice de l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, relative au projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne.

Cette enquête a eu lieu du lundi 20 juin 2022 à 9h00 au mercredi 20 juillet 2022 à 17h00 soit pendant 31 jours consécutifs.

Comme le prévoit l'article 12 de l'arrêté préfectoral, le public a été informé par avis publié dans deux journaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit jours suivants de début de celle-ci. Il s'agit :

- Le Parisien 92 des 4 juin et 22 juin ;
- Les Échos des 7 et 21 juin ;
- Les Échos web du 3 juin.

Une réunion publique d'information et d'échange a eu lieu le lundi 27 juin dans la salle de cinéma André Malraux. Elle était animé par Madame Anne-Claire LEROY, directrice de l'Aménagement et des Grands Projets de la Ville. Monsieur Pascal PELAIN maire de la ville a exposé le projet et répondu à toutes les questions posées. Je suis moi-même intervenu pour présenter le processus d'enquête publique. Le public qui rassemblait environ 70 personnes, s'est montré intéressé et attentif aux réponses apportées aux questions posées. Aucun incident n'a été à déplorer.

Je me suis tenu à la disposition du public au cours des cinq permanences de 3 heures chacune comme stipulé à l'article 7 de l'arrêté, à la mairie de Villeneuve-la-Garenne :

- le lundi 20 juin de 9h00 à 12h00,
- le samedi 2 juillet de 9h00 à 12h00
- le mardi 5 juillet de 16h00 à 19h00,
- le lundi 11 juillet de 14h00 à 17h00,
- Le mercredi 20 juillet de 14h00 à 17h00.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Des personnes se sont présentées pour avoir des explications sur le courrier qu'elles avaient reçu dans le cadre de l'enquête parcellaire, d'autres sont venues exprimer leur point de vue sur le projet et l'ont ensuite développé dans les registres papier ou électronique.

L'enquête a été close le mercredi 20 juillet 2022 à 17h00.

J'ai récupéré le registre d'enquête du siège de l'enquête à la fin de la permanence.

1.4 Notifications aux propriétaires

Le projet concerne 41 parcelles cadastrales sur l'îlot Ex-Emmaüs et les berges et 15 parcelles cadastrales sur l'îlot du Mail appartenant à des propriétaires privés (particuliers, sociétés) et à des collectivités (Département, Commune). Un certain nombre d'acquisitions ont été réalisées ou sont en cours de réalisation.

Le projet nécessite encore l'acquisition de 76 parcelles ou de lots.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral, les notifications individuelles de cet arrêté ont été faites par l'expropriant à chacun des propriétaires concernés et séparément à chacun de leur conjoint sous pli recommandé avec accusé de réception.

La plupart des notifications ont été envoyées le 17 juin 2022.

Les propriétaires n'ayant pas retiré la lettre de notification qui leur était adressée, étaient informés par affichage en mairie.

2 Appréciation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

2.1 Sur les procédures

L'enquête parcellaire du projet d'aménagement du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne entre dans le cadre des articles R131-3 et suivants du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Je n'ai pas relevé de manquement à la procédure dans le cadre d'une enquête publique environnementale préalable à une déclaration d'utilité publique puisque :

- l'enquête a été ouverte par les autorités compétentes à savoir le préfet des Hauts-de-Seine ;
- la durée de l'enquête a été de 32 jours consécutifs, conformément à l'article 1 de l'arrêté préfectoral ;
- les avis d'enquête publique ont été affichés 15 jours avant le début de l'enquête publique ;
- un registre a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête ;
- un courrier RAR de notification de l'enquête parcellaire a été envoyé à tous les propriétaires à leur domicile connu accompagné d'un questionnaire ;
- lorsque des courriers n'ont pas été réceptionnés où que l'adresse était inconnue, la liste des noms des propriétaires concernés a été affichée en mairie durant 15 jours minimum (affichage constaté par huissier).

Les avis ont été diffusés dans deux journaux diffusés dans le département 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours qui ont suivi le début de l'enquête ;

J'ai constaté que les procédures de ce type d'enquête ont été respectées.

2.2 Sur le déroulement de l'enquête proprement dit

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral :

- le dossier d'enquête parcellaire a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête soit en ligne soit sur support papier au siège de l'enquête. Un accès gratuit au dossier était également garanti par un poste informatique ;
- j'ai pu constater que les conditions d'accueil étaient satisfaisantes ;
- les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées comme prévu par l'article 7 de l'arrêté préfectoral et aucun incident n'a été à déplorer ;
- l'enquête publique a été close conformément à l'article 13.

J'ai constaté que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil et de conformité à l'arrêté préfectoral.

2.2.1 Constat en fin d'enquête

Pour les 76 parcelles ou lots, 170 notifications ont été envoyées ; 70 n'ayant pas été distribuées, les noms des destinataires ont été affichés en mairie.

A l'issue de l'enquête 50 questionnaires avaient récupérées.

2.3 Recueil des observations du public

En ce qui concerne l'enquête parcellaire spécifiquement j'ai relevé 9 contributions :

- 6 contributions concernent les places de parking du 208 bd Galliéni (SARFATI, ROLLIN, LIGER, BOITEL, GANAN et l'avocat Maître DARCHIS représentant les copropriétaires du 208-212 bis Bd Galliéni) ;
- la contribution de la famille CHIDIAC opposée à l'expropriation de leur pavillon situé impasse Daniel ;
- la contribution de la SCI FEDALA Immo opposée à l'expropriation de leur lot situé sur la dalle de l'îlot du Mail ;
- la contribution des représentants de la société LIDL.

2.3.1 Places de parking du 208 bd Galliéni

Monsieur SARFATI souhaite pouvoir disposer de sa place de parking en permanence et sans interruption au plus près de chez lui.

Monsieur ROLLIN souhaite conserver son parking et met en avant son âge (87 ans) et son handicap.

Monsieur LIGER demande que le parking soit sécurisé.

Monsieur BOITEL demande que les charges soient identiques à ce qu'elles sont actuellement.

Madame GANAN regrette que son parking soit déplacé.

L'avocate des copropriétaires du 208-212 bis bd Galliéni est opposée à la nouvelle voie car le projet n'est pas suffisamment abouti.

Dans son mémoire en réponse concernant les parkings, le porteur de projet confirme que les places de stationnement seront restituées à l'arrière du bâtiment 208 et que ce parking sera résidentialisé.

2.3.2 Le pavillon de l'impasse Daniel propriété de la famille CHIDIAC

Les pavillons de l'impasse Daniel sont situés dans l'emprise des bassins de rétention prévus dans le nouveau parc qui sera aménagé pour créer une continuité vers la Seine.

Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet dit que « *compte tenu des enjeux majeurs liés à la requalification des espaces verts en centre-ville qui répondent par ailleurs aux besoins d'îlots de fraîcheur urbain, l'ensemble de la bande pavillonnaire est nécessaire à la réalisation du projet d'ensemble (création de la voie et du parc)* ».

Madame CHIDIAC propose une alternative d'aménagement qui ne paraît pas compatible avec le projet. L'enjeu pour la famille CHIDIAC, outre l'attachement affectif, est que la maison et ses deux annexes procurent des revenus locatifs qui sont les seuls revenus de Monsieur et Madame CHIDIAC qui sont âgés de plus de 70 ans. Ils sont donc très inquiets pour leur situation financière, cette propriété étant leur seul bien.

Par ailleurs, depuis qu'ils ont acquis cette maison, il y a 22 ans, ils ont réalisés de nombreux travaux sans mise en garde de la mairie.

Ces éléments devront être pris en compte lors de l'évaluation de l'indemnité d'expropriation.

2.3.3 Local d'habitation situé au rez-de-dalle de l'îlot du Mail

La SCI FEDALA Immo conteste l'utilité publique du projet qui consiste à remplacer des logements en locaux d'activité sur le rez-de-dalle. Elle s'oppose donc à son expropriation.

Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet dit que « *Au travers de ce projet, ce dernier s'attache à prendre en considération les problématiques rencontrées en rez-de-dalle avec notamment la transformation de la quasi-totalité des locaux d'activité en logements : seul un cabinet de kinésithérapie reste actuellement en activité. 3 locaux sont ou étaient dédiés aux services publics, à savoir la CPAM, le Trésor Public et l'Espace emploi. En effet, outre l'illégalité de certaines transformations opérées, cette situation génère des conditions d'habitat non conformes aux souhaits de la commune car ne reflétant pas le niveau de confort minimal nécessaire à un logement* ».

La position de la SCI est opposée aux souhaits de la commune qui est de supprimer les habitats en rez-de-dalle qui ne correspondent pas au niveau de confort minimal souhaité par la ville.

2.3.4 Expropriation d'une partie du magasin LIDL

Les responsables du magasin LIDL m'ont adressé un courrier par lequel ils se disent opposés au projet qui prévoit d'amputer leur surface de vente de 225 m² et impactant aussi leur aire de livraison et son accès.

Un courrier reprenant les mêmes éléments a été adressé à Monsieur le Maire. Cependant, dans la suite de ce dernier courrier, les rédacteurs précisait qu'ils seraient enclins à réfléchir à une nouvelle implantation de leur supermarché, en concluant : « *Nous sommes volontaires et sommes certains que nous parviendrons à trouver la meilleure hypothèse répondant à la fois à votre projet de ville, et à nos besoins de commerçant* ».

Cette conclusion explique la raison pour laquelle le porteur de projet n'avait trouvé utile d'apporter plus d'élément sur ce sujet dans son mémoire en réponse.

3 Bilan de l'enquête parcellaire

3.1 Procès-verbal de synthèse des observations

J'ai envoyé le procès-verbal de synthèse des observations au porteur de projet dans lequel je lui ai fait part des observations particulières concernant les sujets identifiés plus haut :

- la création de la nouvelle voie reliant l'avenue de Verdun à l'allée Saint-Paul nécessitant l'expropriation des parkings du 208 bd de Verdun ;
- l'aménagement de l'allée Saint-Paul entraînant l'expropriation de 225 m² du magasin LIDL ;
- l'expropriation des pavillons de l'impasse Daniel avec la proposition de la famille CHIDIAC ;
- le changement d'affectation des locaux du niveau rez-de-dalle de l'îlot du Mail.

Le porteur de projet a répondu sur ces points dans son mémoire en réponse, excepté l'affectation du magasin LIDL.

J'estime que les observations des propriétaires concernés ont été entendues et qu'elles seront considérées au moment de l'évaluation de l'indemnisation.

3.2 Sur l'emprise des biens à exproprier

Le porteur de projet a argumenté ses positions sur ces différents points et apporté des précisions sur le projet. Il n'a pas retenu la proposition faite par la famille CHIDIAC qui souhaitait que sa propriété soit exclue de l'emprise du projet.

J'estime que l'emprise des biens à exproprier correspond aux impératifs du projet.

3.3 Sur l'identification des propriétaires

Un travail important a été réalisé pour l'identification des propriétaires qui étaient parfois multiples puisque que 170 courriers ont été envoyés pour 76 lots ou parcelles.

Beaucoup de propriétaires habitent en province ou à l'étranger.

Les noms de 70 propriétaires ont été affichés en mairie ce qui signifie qu'à ce stade plus de 40 % des identifications de propriétaires n'ont pas été confirmées.

J'estime que l'identification des propriétaires a été réalisée sérieusement mais qu'une nouvelle enquête sera nécessaire identifier les propriétaires manquants.

3.4 Les retours des notifications

Les courriers reçus étaient au nombre de 123 et les courriers non reçus 47.

32 passages d'huissier ont été effectués qui ont permis de récupérer 3 courriers.

Le bilan des retours n'est pas satisfaisant à la date de la fin de l'enquête. Il est possible que la période estivale explique ce mauvais bilan de retours. Il faudra procéder au cas par cas pour contacter les propriétaires soit par un moyen plus direct, soit en intégrant ces envois dans le cadre de la nouvelle enquête parcellaire qu'il sera nécessaire d'organiser.

3.5 Les réponses aux questionnaires

Au cours des permanences, j'ai reçu la visite de quelques personnes venant me signaler qu'elles avaient reçu le courrier avec le questionnaire et me demander quelques renseignements pour bien comprendre ce qu'il fallait faire. Je leur ai, à chaque fois, qu'il était urgent de retourner le questionnaire.

50 questionnaires étaient récupérés à la fin de l'enquête. Il est probable que d'autres seront renvoyés dès la fin des vacances d'été ou à la rentrée de septembre.

Le porteur de projet devra procéder à des rappels aux personnes qui ont bien reçu le courrier mais qui n'auront pas retourné le questionnaire.

J'estime que des relances pour récupérer les questionnaires, devront être faites auprès des propriétaires ayant reçu le courrier.

4 Conclusion du commissaire enquêteur

Constatant :

- que les procédures ont été respectées ;
- que l'enquête parcellaire s'est déroulée dans de bonnes conditions ;

Estimant :

- que les observations émises par les propriétaires concernés ont été entendues par le porteur de projet et qu'il y a répondu dans son mémoire en réponse ;
- que l'emprise des biens à exproprier correspond aux impératifs du projet ;
- que l'identification des propriétaires a été réalisée sérieusement mais qu'une nouvelle enquête sera nécessaire pour identifier les propriétaires manquants et relancer les propriétaires n'ayant pas reçu le courrier ;
- que des relances individuelles devront être faites auprès des propriétaires ayant reçu le courrier, pour récupérer les questionnaires.

J'émet un avis favorable à l'enquête parcellaire menée dans le cadre de l'enquête unique de demande de Déclaration d'Utilité Publique du projet « Aménagement du Centre-Ville » à Villeneuve-la-Garenne, en recommandant de mener une nouvelle enquête parcellaire permettant d'identifier les propriétaires qui n'ont pas pu l'être et de vérifier les adresses des courriers non reçus.

Fait à Levallois-Perret le 16 août 2022

François Huet

Commissaire-enquêteur

