

COMMUNE DE CLICHY-LA-GARENNE (92)

Enquête publique environnementale unique, préalable à la
Déclaration d'Utilité Publique (DUP) N° 3 et parcellaire, relative
au projet d'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30
boulevard Victor Hugo situé dans la ZAC Entrée de Ville

RAPPORT D'ENQUÊTE ET CONCLUSIONS MOTIVÉES

Bernard Aimé

Bernard AIMÉ
commissaire enquêteur

A /	<u>RAPPORT D'ENQUÊTE</u>	4
1 -	PRÉSENTATION DE LA DEMANDE DE DUP N° 3 ET PARCELLAIRE	5
1.1 -	OBJET ET ORIGINE DE LA DEMANDE	5
1.2 -	PRÉSENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE LA DEMANDE DE DUP N°3 ET PARCELLAIRE	6
1.3 -	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DUP ET PARCELLAIRE	12
1.4 -	AUTORITÉ RESPONSABLE DU PROJET	13
2 -	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	14
2.1 -	DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	14
2.2 -	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	14
2.3 -	PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC	15
2.4 -	CONSULTATION DU SERVICE DES DOMAINES	17
2.5 -	AVIS DE LA MRAE	17
2.6 -	AVIS DU DIRECTEUR DE L'UNITÉ DÉPARTEMENTALE DES HAUTS-DE-SEINE	18
2.7 -	INFORMATION COMPLÉMENTAIRE	18
2.8 -	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DUP N° 3 ET PARCELLAIRE	18
2.9 -	VISITE DES LIEUX PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	19
2.10 -	AUDITION DE PERSONNES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	19
2.11 -	CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	19
2.12 -	PARTICIPATION DU PUBLIC ET DÉNOMBREMENT DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS	19
3 -	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	21
3.1 -	DÉTAIL DES PRINCIPALES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC	23
3.2 -	QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AU MAÎTRE D'OUVRAGE	43
B /	<u>CONCLUSIONS MOTIVÉES POUR LA DUP</u>	50
1 -	RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE DUP	51
1.1 -	ORIGINE ET OBJET DU PROJET	51
1.2 -	RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	52
2 -	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	53
3 -	CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DUP	59
C /	<u>PROCES-VERBAL D'ENQUÊTE PARCELLAIRE</u>	62
1 -	RAPPEL DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	63
2 -	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	63

Liste des Annexes

annexe 1	Délibération n°2021/S02/018 du 25 mars 2021 du conseil territorial de l'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine sollicitant l'organisation d'une enquête publique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP N° 3) et parcellaire relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Entrée de Ville à Clichy-la-Garenne.
annexe 2	Courrier du 15 mars 2022 du préfet des Hauts-de-Seine au Président par intérim du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur.
annexe 3	Décision du Président par intérim du TA de Cergy-Pontoise en date du 30 mars 2022 désignant le commissaire enquêteur.
annexe 4	Arrêté DCPAT/BEICEP n° 2022-56 du préfet des Hauts-de-Seine portant ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP n°3) et parcellaire, au bénéfice de la société CITALLIOS, concernant le projet d'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo situé dans la zone d'aménagement concerté Entrée de Ville à Clichy-la-Garenne.
annexe 5	Publications de l'Avis d'enquête publique dans deux journaux d'annonces légales.
annexe 6	Constat d'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête publique
annexe 7	Compte rendu de la réunion d'information et d'échange du 20 juin 2022
annexe 8	Procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions du commissaire enquêteur.
annexe 9	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions du commissaire enquêteur.

A / RAPPORT D'ENQUÊTE

1 - Présentation de la demande de DUP N° 3 et Parcellaire

1.1 - Objet et origine de la demande

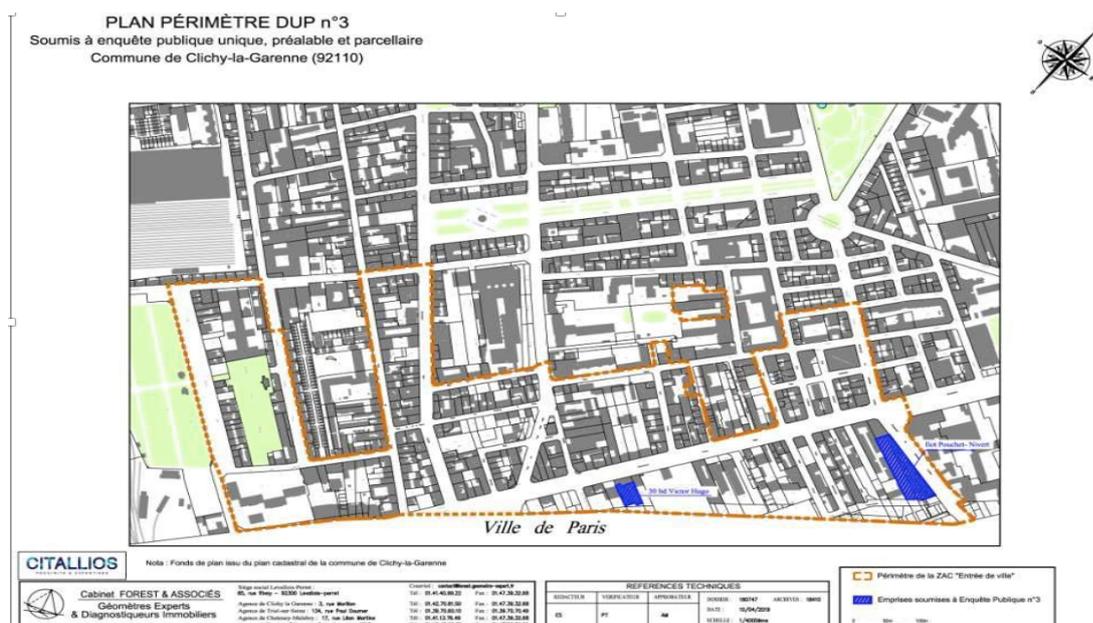
a) Objet de la demande de DUP N° 3 et Parcellaire

La présente enquête publique environnementale unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n°3 et parcellaire, concerne le projet d'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo situé dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) Entrée de Ville à Clichy-la-Garenne.

L'objet de la présente enquête publique vise à obtenir la Déclaration d'Utilité Publique pour le projet décrit dans le dossier d'enquête, ouvrant la possibilité de recourir à la procédure d'expropriation.

L'enquête publique doit permettre d'apprécier l'utilité publique du projet et de déterminer avec exactitude les parcelles et les biens dont la cession est nécessaire à sa réalisation.

L'enquête publique doit permettre au plus grand nombre possible de personnes de faire connaître leurs remarques, et d'apporter ainsi des éléments d'information qui pourraient être mal connus de l'administration et qui sont utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique d'un projet.



b) Origine de la demande de DUP N° 3 et Parcellaire

La présente enquête publique environnementale unique fait suite à deux précédentes demandes de DUP dans deux autres secteurs de la ZAC Entrée de Ville.

Les informations ci-dessous précisent le détail de l'origine de l'enquête publique et sont issues de la note de présentation du dossier soumis à l'enquête publique :

« L'enquête publique, objet du présent dossier, s'insère dans un processus opérationnel engagé en 1998 par la décision de mettre en place une convention de concession de restructuration urbaine sur « l'Entrée de Ville » de Clichy. Cette convention deviendra la Concession d'Aménagement et de Renouvellement Urbain (CARU) en novembre 2008.

Viennent ensuite, successivement :

- *La création de la ZAC « Entrée de Ville », procédure d'urbanisme permettant la réalisation du projet urbain défini par la Ville de Clichy,*
- *Les modifications du plan local d'urbanisme (PLU) rendues nécessaires,*
- *Une première Déclaration d'Utilité Publique obtenue le 22 janvier 2007 sur un premier périmètre, et modifiée le 31 janvier 2007 (DUP n° 1 : Cet arrêté a fait l'objet d'une prorogation en date du 28 février 2012),*
- *Une seconde Déclaration d'Utilité Publique obtenue le 22 mai 2017 sur un deuxième périmètre,*
- *Enfin, la réalisation de chaque opération immobilière individuelle ou d'équipement public sur les sites de l'« Entrée de Ville ».*

Une troisième DUP portant sur une autre partie de la ZAC (îlot Pouchet-Nivert et 30 avenue Victor Hugo en fond de cour, 3^e périmètre) s'avère indispensable pour conduire à son terme et dans le délai contractuel figurant dans le contrat de concession d'aménagement, le projet ambitieux de requalification de l'Entrée de Ville initiée par la Ville de Clichy. »

1. 2 - Présentation du projet et justification de la demande de DUP n°3 et Parcellaire

1/ Description du tissu existant

Les informations ci-dessous décrivent les secteurs concernés par l'enquête publique et sont issues de la note de présentation du dossier soumis à l'enquête publique :

« L'îlot Pouchet-Nivert et les locaux situés 30 avenue Victor Hugo (en fond de parcelle) sont les derniers secteurs impactés par une dégradation de l'habitat et du bâti, et nécessitent une intervention de CITALLIOS... La maîtrise foncière préalable des deux îlots est nécessaire pour finaliser l'aménagement de la ZAC Entrée de Ville ; c'est

pourquoi ils font l'objet de la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique. »

- Concernant le secteur Pouchet-Nivert

« Le secteur Pouchet-Nivert est constitué d'un ensemble d'immeubles d'habitation ou des logements individuels anciens, dont certains en mauvais état, avec deux immeubles vacants, et un terrain sur lequel a été détruit un immeuble évacué pour cause de péril.

« Le Secteur Pouchet-Nivert se situe au Sud-Est de la commune, à proximité du Boulevard périphérique et à l'une des Portes avec Paris. Il est bordé par les boulevards du Général Leclerc et Victor Hugo, ainsi que par la rue Auboin. Ce périmètre présente également la particularité d'être traversé par le passage Nivert, voie privée qui appartient aux propriétaires riverains.

Enfin, il est à noter que le passage Nivert, considéré comme une voie privée et ne faisant donc pas partie du domaine public routier de la commune de Clichy-la-Garenne, a fait l'objet d'une création de 15 parcelles, soit de la parcelle X n°319 à X n°328. »

Assiette du projet du passage Nivert



- Concernant le fond de parcelle du 30 boulevard Victor Hugo

« L'ensemble immobilier, situé au 30 Boulevard Victor Hugo, parcelle Y109, est aujourd'hui constitué d'un bâtiment d'habitation situé le long du Boulevard, et de plusieurs hangars d'activité en fond de parcelle, côté Boulevard périphérique.

La partie habitation, située intégralement dans le bâtiment donnant sur le boulevard Victor Hugo, ne sera pas impactée par ce projet. Seul le fond de parcelle est inclus dans l'assiette du projet. Un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC), anciennement document d'arpentage, a été réalisé, aux frais de CITALLIOS, afin de diviser la parcelle en conséquence et de permettre la mise à jour du plan cadastral préalablement à la

cessibilité. »

« Ce terrain est occupé par des locaux d'activités de qualité médiocre, type hangars et entrepôts, dont les 2/3, à ce jour, ne sont plus occupés par des activités en service. »

Locaux situés 30 avenue Victor Hugo (en fond de parcelle)



Les bâtis des 2 secteurs comportent :

- 29 logements et 30 chambres d'hôtel qui sont louées au mois*
- 9 activités commerciales.*

Les bâtiments sont, pour la plupart, occupés par des propriétaires-occupants ou des locataires. Les activités commerciales sont diverses : café-restaurant, deux activités de contrôle technique qui peuvent engendrer des nuisances pour les riverains, une agence de transport communautaire, de l'hôtellerie meublée dite « de préfecture » (deux hôtels d'une trentaine de chambres payables à la semaine ou au mois), etc.

Selon les informations partielles recueillies auprès des propriétaires du secteur, à ce jour dix locataires seulement loueraient des appartements au titre d'un contrat régi par la loi du 6 juillet 1989.

2/ Périmètre du projet

Les parcelles en jaune figurant sur les deux plans parcellaires suivant sont concernées par le projet. La liste des parcelles concernées par le projet de DUP est détaillée dans l'état parcellaire joint au dossier d'enquête.

intervention publique, dans un calendrier cohérent avec celui annexé au contrat de concession,

- *De faciliter la libération des sites soit par le biais du relogement des habitants, soit par celui de la relocalisation ou de l'éviction des activités économiques présentes,*
- *De prendre en compte les bouleversements urbains aux limites de « l'Entrée de Ville » (opération de la Porte Pouchet, ZAC des Batignolles, installation de la Cité Judiciaire),*
- *De répondre au besoin de modernisation de ces derniers secteurs de « l'Entrée de Ville » en tenant compte de l'évolution constatée de la population, du tissu économique et des nouveaux besoins afférents (activités, commerces, services et équipements publics),*
- *De répondre au moins partiellement aux besoins de production de nouveaux logements et en particulier ceux fixés par l'État dans la territorialisation de l'offre de logements (TOL), en participant notamment à l'équilibrage de la répartition des logements sociaux à l'échelle de la Ville, voire à faciliter la modernisation d'un parc social vieillissant (îlot Sellier),*
- *De trouver des réponses durables aux problèmes récurrents d'habitat indigne observés sur certaines adresses. »*

4/ Programme de la ZAC sur les secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo (fond de parcelle)

Sur le projet Pouchet-Nivert

« L'étude de faisabilité en cours prévoit la construction d'un ensemble d'immeubles de logements diversifiés, en continuité avec le tissu faubourien existant, avec une offre de surfaces commerciales en rez-de-chaussée, afin de créer un pôle d'activité économique.

La création de nouveaux logements sociaux et en accession permettra de renforcer la mixité sociale et de continuer à poursuivre une action sur l'habitat ancien ne correspondant pas aux normes attendues. Cela permettra également de diversifier l'offre en logements ; que ce soit dans le type (social, accession) comme dans la taille, la granulométrie privilégiant désormais les grands logements permettant d'accueillir les familles. »

Surface de plancher prévisionnelle du programme Pouchet-Nivert :

Logements : 13.000 m² environ dont 9 420 m² de logements sociaux (phases 1 et 2) et 3580 m² de logements en accession privée (phase 3). Commerces : 640 m², soit un Total général de Surface de Plancher :13.640 m²

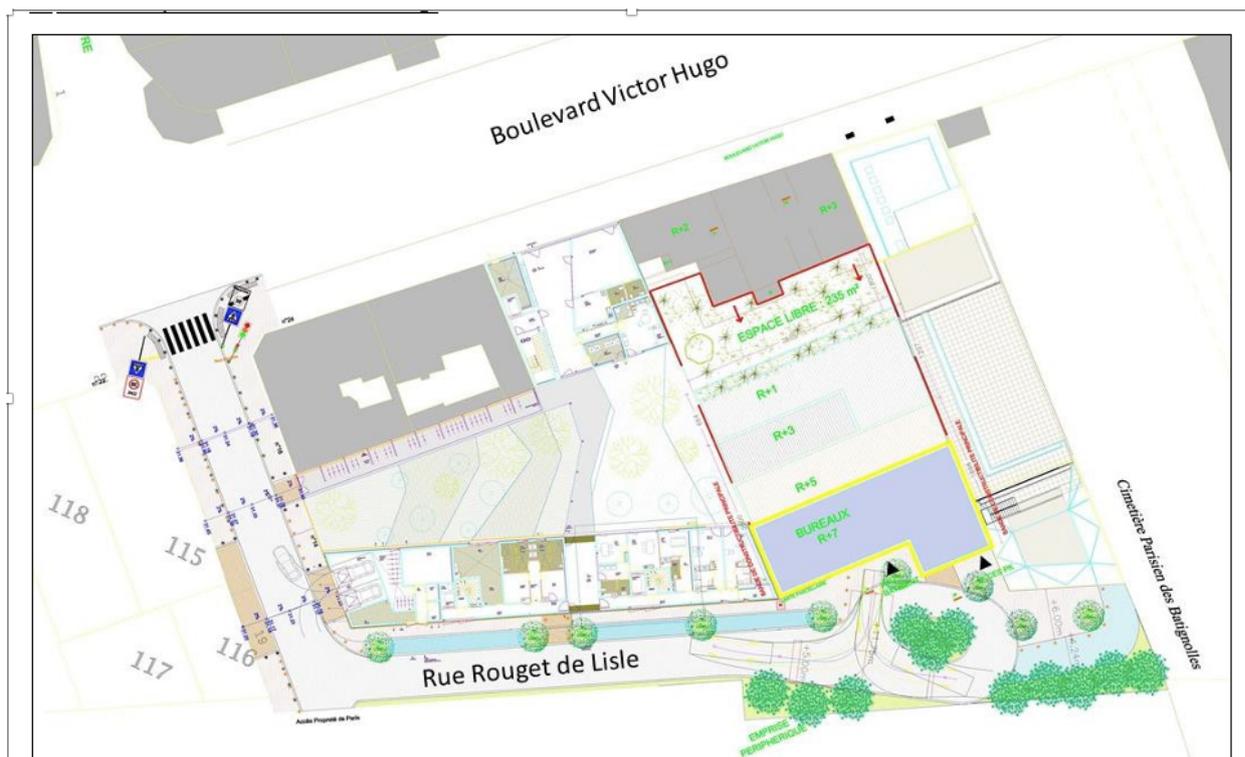
Plan masse



Sur le terrain du 30 boulevard Victor Hugo :

« S'appuyant sur le dynamisme de la commune, la ZAC a pour objectif de poursuivre la redynamisation économique du secteur « Entrée de Ville » autour d'un pôle tertiaire entre les Portes de Clichy et Pouchet, jusqu'à la rue Henri Barbusse. A ce jour, plusieurs hangars, dont la structure et la façade sont dégradées, demeurent en fond de parcelle du 30 boulevard Victor Hugo.

Ces locaux d'activités, dont certains sont désaffectés, ne répondent plus aux besoins économiques actuels. Le PLU et la ZAC prévoyant le développement d'activités économiques sur ce site, il est envisagé la démolition de ces hangars pour construire environ 3500 m² dédiés à de nouvelles activités tertiaires. »



1.3 - Cadre juridique de l'enquête publique préalable à la DUP et parcellaire

Par délibération n°2021/S02/018 du 25 mars 2021 le conseil territorial de l'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine a sollicité l'organisation d'une enquête publique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP N° 3) et parcellaire relative au projet d'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo situé dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Entrée de Ville à Clichy-la-Garenne. (annexe 1).

Dans la notice du rappel des textes du dossier d'enquête publique, il est rappelé :

« La présente enquête est ainsi menée :

- Au titre du **Code de l'Environnement** (Enquête publique environnementale), articles L. 123-1 et suivants, R. 123-8 et suivants,
- Au titre du **Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique** (Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet et Enquête Parcellaire), articles L. 1, R. 112-4 et R. 131-14.

« En application des dispositions contenues à l'article L 122-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, l'EPT Boucle Nord de Seine sollicite expressément de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine le retrait des emprises expropriées concernées de l'assiette initiale des copropriétés en question. C'est le cas de l'actuelle parcelle Y109, devant être divisée dans le cadre de l'expropriation en deux parcelles n°Y140 et n°Y141. »

1. 4 - Autorité responsable du projet

Il est rappelé dans la note de présentation du dossier soumis à l'enquête publique :

« Depuis le 1^{er} janvier 2018, les opérations d'aménagement et de restructuration urbaines autres que la ZAC des Docks, en cours de réalisation sur le territoire couvert de la Métropole du Grand Paris (MGP), relèvent de la compétence des EPT (Établissements Publics Territoriaux). Au rang de ces opérations figure la ZAC Entrée de Ville qui constitue l'un des volets de la Concession d'Aménagement et de Renouvellement Urbain du quartier Entrée de Ville dont CITALLIOS est titulaire. »

« Par conséquent, l'EPT Boucle Nord de Seine est désormais concédant de la ZAC Entrée de Ville. Dans le cadre des missions qui lui ont été confiées par la Ville de Clichy puis par l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine (EPT) au titre du contrat de Concession d'Aménagement et de Renouvellement Urbain (CARU), la SEMERCLI, devenue par fusion CITALLIOS en 2016¹, soumet le présent dossier au Préfet des Hauts-de-Seine afin de solliciter une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n°3, à son profit, dans l'objectif de poursuivre la réalisation du programme de la ZAC Entrée de Ville. »

« La décision principale attendue au terme de la présente enquête publique unique est la signature, par le préfet des Hauts de Seine, à la demande de l'EPT Boucle Nord de Seine, d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique, et un arrêté de cessibilité, au profit de CITALLIOS. »

2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 15 mars 2022, M. le Préfet des Hauts-de-Seine a sollicité le Président par intérim du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique environnementale préalable à la DUP n° 3 et parcellaire relative au projet d'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo situé dans la zone d'aménagement concerté Entrée de Ville à Clichy-la-Garenne (annexe 2).

Par décision du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 30 mars 2022, dossier N°E22000013/95, Monsieur Bernard AIME a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique (annexe 3).

2.2 - Organisation de l'enquête publique

Une réunion de mise au point des modalités de l'arrêté d'enquête, avec la remise du dossier d'enquête, s'est tenue le 8 avril 2022 en préfecture au bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques.

Par arrêté DCPAT/BEICEP n°2022-56, le Préfet des Hauts-de-Seine a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique n°3 et parcellaire, au bénéfice de la société CITALLIOS, concernant le projet d'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo situé dans la zone d'aménagement concerté Entrée de Ville à Clichy-la-Garenne (annexe 4).

a) Réunion Préparatoire à l'enquête publique

Une réunion préparatoire de présentation du dossier d'enquête s'est tenue le 27 avril 2022 à la Mairie de Clichy-la-Garenne avec Madame JAAOUAR, responsable aménagement à la Mairie, Madame FAUQUEMBERGUE, directrice adjointe pôle aménagement et renouvellement urbain chez l'aménageur Citallios, Madame GUEHENNEC, responsable foncier chez Citallios, et le commissaire enquêteur, Monsieur Bernard Aimé.

Les représentantes de la Mairie et de l'aménageur Citallios ont exposé l'objet de l'enquête publique environnementale unique préalable à la DUP n° 3 et Parcellaire concernant l'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo situé dans la zone d'aménagement concerté Entrée de Ville à Clichy-la-Garenne. Ont été ensuite passées en revue les principales caractéristiques du projet. Des réponses ont été apportées à l'ensemble des questions émises par le commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête.

b) Jours et heures de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur

Les modalités pratiques de l'enquête publique ont été établies avec la représentante du service des enquêtes publiques de la Préfecture des Hauts-de-Seine et le commissaire enquêteur, elles sont détaillées dans l'Avis d'ouverture d'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 20 juin 2022 au mercredi 20 juillet 2022 inclus, soit durant 31 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et le registre étaient mis à la disposition du public à la Mairie de Clichy-la-Garenne, siège de l'enquête (hall d'accueil), sis 80 boulevard Jean Jaurès, 92110 à Clichy-la-Garenne, du lundi au vendredi de 8h à 18h et les samedis de 9h à 12h.

Cinq permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la Mairie :

- Le lundi 20 juin 2022 de 9h à 12h
- Le lundi 27 juin 2022 de 14h à 17h
- Le samedi 2 juillet 2022 de 9h à 12h
- Le vendredi 8 juillet 2022 de 9h à 12h
- Le mercredi 20 juillet 2022 de 14h à 18h

Une permanence complémentaire, pour faciliter la rencontre avec le commissaire enquêteur durant la période estivale, s'est tenue par audioconférence sur rendez-vous :

- Le mardi 12 juillet 2022 de 15h à 18h

2.3 - Publicité et information du public

a) Publicité de l'enquête publique dans les journaux

L'Avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département (annexe 5).

Première publication :

Insertion du 3 juin 2022 dans le journal Le Parisien
 Insertion du 3 et 4 juin 2022 dans le journal Les Échos

Deuxième publication :

Insertion du 21 juin 2022 dans le journal Le Parisien
 Insertion du 21 juin 2022 dans le journal Les Échos

b) Information du public dans la Ville

L'affichage de l'Avis d'ouverture d'enquête sur les panneaux administratifs de la Ville et la publicité dans la presse permettent aux habitants d'être informés du projet porté par l'établissement public territorial (EPT) et l'aménageur en relation avec la Mairie, et

d'émettre un avis, une observation ou une contre-proposition soit dans le registre papier mis à la disposition du public le temps de l'enquête, soit dans le registre d'enquête dématérialisé ainsi que par mail à l'adresse dédiée.

L'Avis d'enquête a été publié par affichage avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci aux lieux habituels d'affichage administratif de la Mairie de Clichy-la-Garenne, siège de l'enquête, dans les formes et délais prescrits (format A2 et fond jaune, conformément à l'arrêté du 28 avril 2015). L'attestation d'affichage sur les panneaux administratifs de l'Avis d'enquête publique a été établi par le Maire de Clichy-la-Garenne.

Un affichage complémentaire a été réalisé sur mobilier urbain aux abords du périmètre de la DUP n°3 et a fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'affichage (annexe 6).

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique.

Lors de mes venues aux permanences, j'ai pu vérifier que l'affichage était bien en place à l'entrée de la Mairie. Également, lors de ma visite sur place, j'ai constaté que l'affichage était apposé aux abords du site du projet d'aménagement.

L'aménageur, la société Citallios, a procédé aux notifications individuelles de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique, conformément à l'article R 131-6 du Code de l'expropriation, par lettre recommandée avec avis de réception, aux propriétaires des biens figurant dans l'état parcellaire, ainsi qu'au syndic et représentants des propriétaires.

Pour les propriétaires, syndic et représentants des propriétaires n'ayant pas retiré leur lettre recommandée, le Maire a fait procéder à l'affichage, sur les panneaux administratifs de l'Hôtel de Ville, du courrier de notification de l'arrêté préfectoral du 31 mai 2022 portant ouverture d'une enquête publique environnementale unique.

c) Concertation préalable du public

Concernant la concertation avec le public avant l'enquête publique, la création de la ZAC Entrée de Ville a donné lieu à concertation préalable, et la délibération du conseil municipal, dans sa séance du 18 décembre 2012, approuve dans son article premier le bilan de la concertation.

Par ailleurs, à l'occasion de la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC Entrée de Ville, une information régulière a été diffusée dans Clichy journal en direction de l'ensemble des habitants de la commune.

La procédure de modification du PLU, approuvée le 3 juillet 2018 par le conseil du territoire, concernant notamment l'actualisation des orientations d'aménagement du secteur rue Auboin/porte Pouchet, avait également donné lieu à une concertation, conformément au Code de l'urbanisme.

d) Réunion d'information et d'échange avec le public et prolongation de l'enquête :

En raison de la concertation relativement ancienne sur ce secteur de la ZAC, de l'importance et de la nature du projet, et afin de permettre une meilleure information du public et l'expression du point de vue de celui-ci, le commissaire enquêteur a sollicité l'organisation d'une réunion publique d'information et d'échange.

Le commissaire enquêteur en a informé par courrier la Préfecture en qualité d'autorité en charge de l'organisation de l'enquête.

L'Aménageur et la Mairie ont répondu favorablement à cette demande, et une réunion de préparation a eu lieu le 7 juin 2022 pour en définir précisément les modalités.

La date et le lieu de cette réunion d'information et d'échange ont ainsi été intégrés dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, ainsi que dans l'avis d'enquête publié dans deux journaux d'annonces légales. Ils ont fait également l'objet d'une publication dans le journal municipal diffusé dans toute la commune.

Une information sur la tenue de cette réunion d'information et d'échange a également été distribuée dans les boîtes aux lettres des deux secteurs concernés par le projet d'aménagement.

Le compte-rendu de cette réunion d'information est joint en annexe et a été transmis à l'autorité organisatrice de l'enquête publique ainsi qu'au maître d'ouvrage (annexe 7).

En raison de la bonne connaissance du projet par le public à l'issue de la réunion d'information et d'échange (qui a réuni environ 25 personnes), ainsi que de la participation du public tout au long de l'enquête, il n'a pas été nécessaire de prévoir de prolongation de l'enquête publique.

2.4 - Consultation du service des Domaines

Les divers biens immobiliers, objet du dossier d'enquête publique préalable à la DUP n° 3 et Parcellaire de la ZAC Entrée de Ville dans les secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo, ont fait l'objet d'une évaluation globale et sommaire de leurs valeurs vénales en date du 11 mars 2021 par la Direction Départementale des finances publiques des Hauts-de-Seine. Cette estimation fait suite à une précédente estimation globale sommaire réalisée le 4 octobre 2018.

2.5 - Avis de la MRAe

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale a émis l'avis N° MRAe -2021-1718 en date du 22 septembre 2021. Cet avis a fait l'objet de 8 recommandations. Le maître d'ouvrage a d'une part complété l'étude d'impact du projet et, par courrier reçu en Préfecture des Hauts-de-Seine le 8 mars 2022, adressé son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.

2.6 - Avis du directeur de l'unité départementale des Hauts-de-Seine

Par courrier du 2 août 2021, le directeur de l'unité départementale des Hauts-de-Seine a émis un avis confirmant la compatibilité de la DUP N° 3 avec les dispositions du PLU de la Commune de Clichy-la-Garenne.

2.7 - Information complémentaire

Lors des permanences, Madame JAAOUAR, responsable aménagement à la Mairie, Madame GUEHENNEC, responsable foncier chez Citallios se sont tenues à la disposition du commissaire enquêteur, ont répondu à toutes ses questions et fourni tous les documents et informations souhaités.

2.8 - Composition du dossier d'enquête publique préalable à la DUP n° 3 et parcellaire

Le dossier soumis à l'enquête publique environnementale unique du 20 juin au 20 juillet 2022 inclus, préalable à la DUP n°3 et parcellaire, concernant l'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo situé dans la ZAC Entrée de Ville comprend :

A/ le dossier soumis à l'enquête publique unique préalable à la DUP, conformément à l'article R 123-8 du Code de l'Environnement :

- Pièce A : Le rappel des textes régissant l'enquête publique,
- Pièce B : Une notice explicative,
- Pièce C : Un plan de situation,
- Pièce D : Un plan général des travaux,
- Pièce E : Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- Pièce F : L'appréciation sommaire des dépenses,
- Pièce G : L'étude d'impact complétée de la ZAC « Entrée de Ville », et le mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France, accompagnés en annexe de 5 études techniques spécifiques (trafic, qualité de l'air, acoustique, îlots de chaleur urbains, sites et sols pollués),
- Pièce ANNEXE : Le périmètre de la ZAC « Entrée de Ville » et de la DUP n°3

B/ le dossier soumis à l'enquête parcellaire, conformément à l'art R 131-3 du Code de l'Expropriation :

- Pièce I : Un rappel des textes
 - : Une notice explicative
 - : Un état parcellaire
 - : Deux plans parcellaires des terrains et bâtiments à exproprier

C/ le dossier comprenant les pièces administratives :

- Pièce J : Le courrier de saisine du Préfet des Hauts de Seine par le Président de l'EPT Boucle Nord de Seine,
: La Délibération du Conseil Territorial de l'EPT Boucle Nord de Seine du 25 mars 2021, approuvant le présent dossier et autorisant le président à le présenter au préfet des hauts de Seine,
: L'avis de la MRAe

2.9 - Visite des lieux par le commissaire enquêteur

Une première visite du commissaire enquêteur a eu lieu le 25 avril 2022 dans les secteurs de l'îlot Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo situé dans la ZAC Entrée de Ville afin de se rendre compte de la localisation des immeubles d'habitation, des locaux commerciaux et d'activités, et des aménagements existants à proximité du boulevard périphérique afin d'apprécier l'utilité publique du projet.

Une seconde visite du périmètre du projet et des biens objets de la DUP a eu lieu le 20 juin 2022.

2.10 - Audition de personnes par le commissaire enquêteur

Il n'y a pas eu d'audition de personnes par le commissaire enquêteur.

2.11 - Clôture de l'enquête publique

Le registre a été clos à la fin de l'enquête publique par le commissaire enquêteur le 20 juillet 2022 à 18h, comme spécifié dans l'arrêté DCPAT/BEICEP N°2022-56 portant ouverture de l'enquête publique environnementale unique, préalable à la DUP N° 3 et parcellaire.

Le climat durant toute la durée de l'enquête publique a été bon et il n'y a pas eu d'incident relevé au cours de l'enquête.

2.12 - Participation du public et dénombrement des observations et propositions

La participation du public a été régulière tout au long de l'enquête.
En dehors de la réunion d'information et d'échanges qui a rassemblé environ 25 personnes, 18 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences.

Le site de Publilégal, mis en place pour consulter le dossier d'enquête et déposer des observations, fait état de la répartition de la consultation des pages du site comme suit :

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête

Page "accueil"	120
Page "Informations"	15
Page "Dossier"	219
Page "Consulter les observations"	70
Page "Déposer une observation"	40
Page "Scan des registres papier"	0
Page "Rendez-vous"	6

Les 13 observations déposées sur le registre papier et sur le registre dématérialisé proviennent principalement de personnes physiques, habitant dans le périmètre du projet, et de propriétaires d'activités économiques. Peu de locataires ou riverains du projet sont venus rencontrer le commissaire enquêteur.

En dehors des personnes qui ont inscrit des observations dans les registres, plusieurs propriétaires sont venus consulter les dossiers d'enquête. Après avoir obtenu réponse à l'ensemble de leurs demandes d'information auprès du commissaire enquêteur, ces personnes n'ont pas laissé systématiquement d'observation ni de contribution sur le registre d'enquête publique.

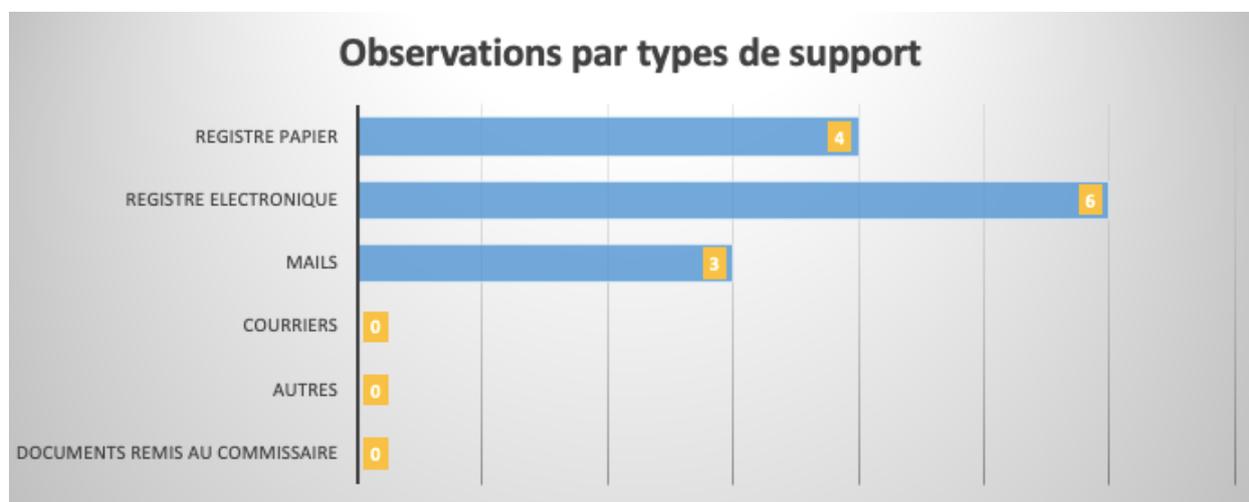
3 - Analyse des observations du public et réponses du maître d'ouvrage

Les observations inscrites dans le registre d'enquête sont détaillées ci-dessous et figurent dans le procès-verbal de synthèse des observations, transmis au maître d'ouvrage (annexe 8).

Au cours de cette enquête, qui s'est tenue du 20 juin 2022 au 20 juillet 2022, soit pendant 31 jours consécutifs, 13 observations ont été inscrites dans les registres, dont 4 dans le registre papier et 9 dans le registre dématérialisé dont 3 par mail.

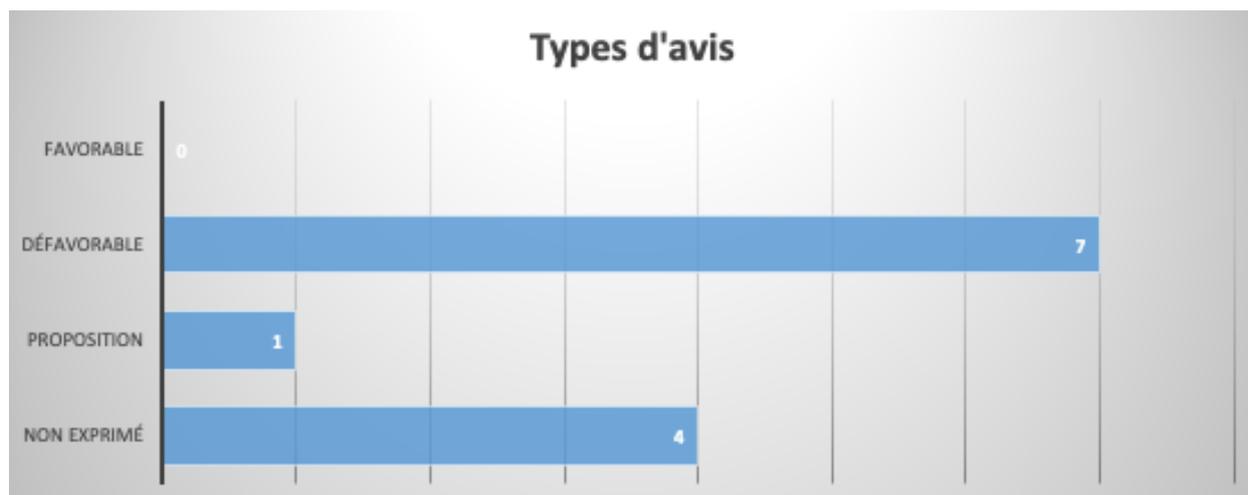
Aucun courrier du public n'a été reçu par le commissaire enquêteur ou remis en main propre (à noter que l'observation n°8 du registre dématérialisé a été également mise dans le registre papier).

La participation régulière du public tout au long de l'enquête montre l'intérêt suscité par cette enquête tant de la part des propriétaires occupants que des représentants des activités économiques présents dans le périmètre de la DUP.



Sur un total de 12 observations (compte tenu d'un doublon), aucun avis n'est favorable et 7 sont défavorables.

Les autres observations, qui sont au nombre de 5, sont soit non exprimées (4), soit expriment une critique sur certains points du projet, tout en faisant des propositions pour l'améliorer (1).



Le commissaire n'a pas été destinataire de pétitions contre le projet ni d'observations émanant d'associations.

Seul l'ancien Maire et un élu d'opposition ont rencontré le commissaire enquêteur durant l'une de ses permanences, après avoir déposé une observation sur le registre papier.

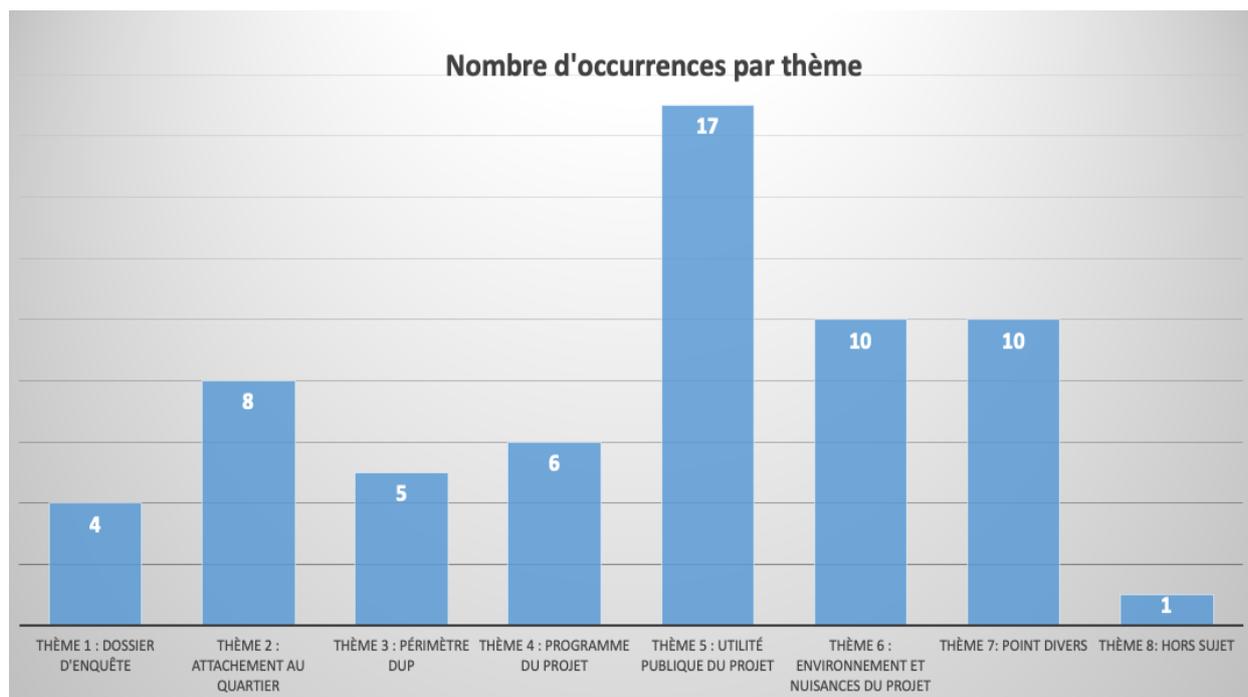
Un autre élu de l'opposition a manifesté oralement son opposition à la poursuite de la bétonisation de la Ville - à l'occasion de la réunion d'information et d'échange - mais n'a pas fait d'observations par écrit.

Afin de compléter l'information du public et en vue de préparer son rapport et ses conclusions motivées, le commissaire enquêteur a sollicité le maître d'ouvrage dans son procès-verbal de synthèse, afin de recueillir ses éventuels éléments de réponse aux observations et propositions du public.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations et propositions inscrites dans le registre électronique et dans le registre papier, et avoir entendu les observations orales, le commissaire enquêteur a synthétisé les observations ainsi recueillies, puis les a classées par thèmes pour fonder son analyse et son appréciation du projet d'aménagement.

Les remarques représentatives des thèmes sont celles qui reviennent le plus souvent dans l'ensemble des observations et font l'objet du procès-verbal de synthèse.

Les principales thématiques abordées par le public dans les registres d'enquête publique (papier et dématérialisé) sont au nombre de 8 et totalisent 61 occurrences. Elles se répartissent de la manière suivante :



3. 1 - Détail des principales observations et propositions du public

A) OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LES DOCUMENTS DE PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

« Ce projet mélange deux zones très différentes l'une de l'autre et est très flou sur les finalités de ce réaménagement. Il conviendrait de l'étoffer !

J'ai également consulté le projet d'aménagement qui n'est pas très précis quant aux futurs aménagements (pas de croquis, pas de maquette) et où les métrages des cartes ne sont pas lisibles même par vous-même. » (Observation n°3 du registre électronique)

« Un dossier d'enquête publique doit être précis et complet sur les travaux et ouvrages à démolir et réaliser afin d'informer le public et de pouvoir apprécier le bilan coûts avantages de la DUP. Or, comme l'a souligné l'autorité environnementale, le dossier d'enquête ne traite pas des travaux de requalification des voies existantes (rue Rouget de L'Isle, voie nouvelle « Passage Nivert » et placette) ne mentionne pas de parkings qui seraient créés ; les ouvrages, qui seraient construits sur l'ilot du 30 Bd Victor Hugo, ne sont pas connus du tout ! » (Observation n°6 du registre électronique)

➤ ***Rappel des documents d'information du dossier d'enquête concernant la présentation du projet***

La notice de présentation du dossier de DUP (pièce B) et celle du dossier parcellaire (pièce D) sont jointes au dossier d'enquête. Les objectifs du projet annexe sont décrits et rappelés dans les notices de présentation et développés dans l'étude d'impact. Les textes sur la composition du dossier d'enquête de DUP et parcellaire sont rappelés dans la notice sur le rappel des textes dans le dossier d'enquête.

La notice de présentation rappelle l'origine de l'enquête et les procédures engagées depuis la création de la ZAC Entrée de Ville en 2002. Il est notamment précisé le périmètre de la ZAC et son évolution ainsi que le détail du programme en nombre de m² d'habitation, de locaux d'activités, de commerces, ainsi que les aménagements publics.

L'appréciation sommaire des dépenses (pièce F) concernant les acquisitions foncières est jointe au dossier d'enquête.

❖ ***Analyse du commissaire enquêteur des observations du public concernant les documents de présentation du dossier d'enquête***

Le commissaire enquêteur considère que l'ensemble des pièces prévues par le Code de l'environnement et le Code de l'expropriation sont bien présentes dans le dossier d'enquête.

Les maquettes ne font pas partie des pièces obligatoires prévues par les textes. Lorsqu'elles existent, elles permettent au public non spécialiste de mieux se rendre compte de l'impact d'un projet.

Le commissaire enquêteur considère que les plans et coupes dans la notice de présentation auraient gagné en lisibilité à plus grande échelle.

Concernant le détail des projets de construction, il est regrettable de ne pas avoir plus d'information à ce stade de la procédure sur l'architecture des programmes, ce qui aurait permis au public d'être mieux informé.

En ce qui concerne l'appréciation sommaire des dépenses, le commissaire enquêteur a fait part à l'aménageur d'une demande de précision dans ses observations jointes au PV de synthèse.

Une observation du public mentionnait les difficultés d'accès au site dédié. Après vérification, l'intégralité du dossier était bien accessible dès le premier jour de l'enquête.

◇ *Réponses du maître d'ouvrage aux observations du public concernant les documents de présentation du dossier d'enquête*

Le dossier soumis à l'enquête publique respecte les obligations du demandeur tant en termes de forme que de contenu.

Les étapes, tant administratives et réglementaires que de conception, préalables à l'engagement opérationnel, sont encore nombreuses et permettront d'approfondir le projet sans remettre en cause les enjeux et objectifs.

Concernant le secteur du 30 boulevard Victor Hugo, il est précisé que :

- Le prolongement de la rue Rouget de l'Isle fait partie des équipements publics à réaliser dans le cadre de la ZAC Entrée de Ville.
- La configuration projetée de la voie nouvelle est identifiée au sein de la notice explicative de la demande de Déclaration d'Utilité publique au même titre que le programme immobilier projeté, à savoir un bâtiment d'environ 3500 m² dédié à de nouvelles activités tertiaires.

Les aménagements du secteur Pouchet-Nivert feront l'objet d'approfondissements dans le cadre des études d'avant-projet puis de projet. Compte tenu de la taille réduite de l'emprise et du programme projeté, la configuration des futurs aménagements sera fortement corrélée au parti architectural et fonctionnel retenu dans le cadre de la conception des programmes immobiliers.

Concernant la question du stationnement :

- Chaque immeuble construit disposera de sa propre capacité, en particulier en sous-sol, conformément au PLU en vigueur au moment de la construction et aux dispositions applicables à la programmation (cf. dispositions relatives au logement social).
- Un parc de stationnement public de 200 places a été construit au Nord de la Porte Pouchet (accès via le boulevard du Général Leclerc) dans le cadre de la ZAC Entrée de Ville concomitamment à l'édification de l'immeuble « Perisight ». Il sera prochainement mis en service.

B) OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR L'ATTACHEMENT D'HABITANTS AU QUARTIER POUCHET-NIVERT

« J'ai 77 ans et ne peux envisager de déménager à mon âge ! Ce serait un drame. Je suis là et ce depuis 41 ans. Cette maison est celle dans laquelle j'ai vécu avec mes enfants et mon cher mari. Nous possédons actuellement une maison individuelle très saine Art déco d'une surface totale de 205m² (130m² au RDC et 1er étage + souplex de 65m²) agrémentée d'une cour fleurie de 40m², située dans un passage privé sans vis à vis. J'ai un petit chien que je n'ai pas forcément besoin de le promener grâce à cette cour et à mon âge c'est primordial !

D'autre part, je possède des parkings à proximité de la maison. Très important lorsque que l'on sait combien il est difficile de se garer à Clichy... Cette maison classée au

patrimoine de Clichy en 2009 pour son caractère remarquable, Intérêt Architectural et représentatif d'une époque « Historique » (paru dans Clichy Mag en 2009) est déclassée en 2018. Gardons un peu du passé de Clichy ! J'ai des voisins avec qui j'entretiens d'excellents rapports ; nous nous aidons mutuellement en cas de besoin. Où trouverai-je tous ces avantages ?? ligne 14 au bout du boulevard, tram, bus > Opéra, Châtelet etc. Je ne peux me projeter de vivre dans un appartement !! » (Observation n°1 du registre papier)

« Âgée de 79 ans, je vis dans ma maison depuis 56 ans. Cette maison est le fruit du dur labeur de mon défunt mari décédé en 1993. Nous y avons vu naître nos trois enfants et mon défunt fils y a vécu ses dernières heures avant de nous quitter en 2005. Il est donc complètement impensable que je puisse quitter cette maison de mon vivant, toute ma vie et mes racines y sont ancrées. Installées dans ce quartier depuis presque 6 décennies et y vivant seule depuis bientôt trente ans, j'ai la chance d'être entourée par des voisins précieux qui me viennent systématiquement en aide dès que j'en ai besoin, et plus particulièrement 2 voisines, également veuves, mes amies depuis 40 ans ! J'ai aussi la chance d'avoir des commerçants de proximité et des médecins qui me suivent et qui sont indispensables à mon bien-être.

Pour finir, au regard de l'indemnité que je devrais avoir, je n'aurais jamais les moyens de me racheter une maison et, à mon âge, aucun crédit ne pourra m'être accordé. Je n'ai jamais vécu en appartement (je suis claustrophobe) et m'y résoudre à mon âge est impossible. Il en va de ma santé mentale. » (Observation n° 2 du registre électronique)

« Dans le périmètre du projet Pouchet-Nivert il n'y a pas que du vieux et de l'insalubre. Les aménageurs trouvent toujours que l'existant n'est bon qu'à détruire. Il y a certes de l'habitat indigne à combattre (bravo et merci) mais le long du boulevard il y a aussi actuellement la vie du quartier avec des activités profitant aux habitants de Clichy et du proche XVIIe : par exemple des restaurants à prix abordables et 2 garages automobiles. Si nous les chassons, jusqu'où faudra-t-il courir pour les retrouver ? Ces activités seront-elles assez nobles pour être accueillies dans les rez-de-chaussée prévus ? (Observation n°4 du registre électronique)

« Concertant le volet résidentiel, Clichy comptait 2.056 logements vacants en 2019, d'après les chiffres de l'Insee, soit 6,5% du parc. Toujours d'après les mêmes chiffres, seulement 1,1% du parc est constitué de maisons, le restant étant des appartements. Le passage Nivert reste parmi les derniers endroits rares, qui contribuent à la diversité de l'habitat clichois avec ses pavillons. Cette rue fait partie du charme du quartier, comme en atteste la classification de la maison de Mme Vincent en 2009. Cette même maison a été déclassée en 2018, simplement pour pouvoir préparer sa future démolition.

Au regard des habitants du passage Nivert, il serait réellement immoral de déloger les habitants de cette rue, qui sont pour la plupart des habitants seniors, qui veulent simplement passer leur retraite paisiblement dans leur maison et l'environnement auquel ils sont habitués. Il est inacceptable de déloger ces personnes âgées pour permettre à CITALLIOS de s'accaparer une rente. » (Observation n°7 du registre électronique)

➤ ***Rappel des documents d'information du dossier d'enquête concernant l'attachement au quartier Pouchet-Nivert***

Le plan parcellaire et l'état parcellaire joints au dossier d'enquête indiquent précisément les parcelles concernées et le périmètre du projet.

La notice de présentation présente un détail des constructions immeuble par immeuble avec une appréciation de la qualité du bâti.

❖ ***Analyse du commissaire enquêteur des observations du public sur l'attachement d'habitants au quartier Pouchet-Nivert***

Il ressort des observations de quelques habitants de longue date un attachement à la vie du quartier Pouchet-Nivert, à sa proximité des transports en commun et à la solidarité entre voisins.

Les deux maisons en monopropriété du 10 et 12 passage Nivert, sont de meilleure qualité et mieux entretenues que les autres constructions du passage Nivert.

La question de leur relogement fait partie des questions posées par le commissaire enquêteur à l'aménageur dans le procès-verbal de synthèse.

Le commissaire enquêteur a pu constater néanmoins, à l'occasion de ses visites sur place, que les immeubles concernés par la DUP sont en grande partie peu entretenus par leurs propriétaires et constituent un ensemble de constructions dégradé et de faible qualité. L'absence d'investissement et d'entretien régulier d'une grande partie de ces logements de petites tailles du secteur Pouchet-Nivert sont certainement à l'origine d'une lente dégradation du bâti.

Ces immeubles offrent bien souvent des mauvaises conditions d'habitation, notamment en matière de confort et d'isolation thermique, et certains sont inhabités et parfois à l'abandon.

Les locaux de certaines activités économiques semblent mieux entretenus mais restent très précaires et mal adaptés aux activités exercées.

Le commissaire enquêteur regrette que le service du relogement de la préfecture n'ait pas donné d'avis sur la suppression des trente chambres des deux hôtels meublés ou la nécessité de reconstituer une offre équivalente dans le quartier.

◇ ***Réponses du maître d'ouvrage aux observations du public sur l'attachement d'habitants au quartier Pouchet-Nivert***

Tel qu'exposé en réponse aux questions du commissaire enquêteur (cf. annexe 2), CITALLIOS est consciente de l'impact que constitue le départ d'un logement occupé parfois depuis des décennies.

A ce titre notamment, en sus des obligations réglementaires, une démarche volontariste d'accompagnement sera mise en œuvre tout au long du processus de relogement par le biais d'un tiers social (opérateur, organisme agréé par l'État ou association agréée par l'État) d'ores et déjà désigné.

Concernant la supposée volonté de dégager des bénéficiaires dans le cadre de ce projet ou de « s'accaparer une rente » pour reprendre la terminologie utilisée, CITALLIOS s'inscrit en faux :

- D'une part, CITALLIOS, en tant qu'Entreprise Publique Locale (EPL), est un aménageur au service des collectivités locales, des territoires et de leurs habitants.

L'objet social même de CITALLIOS est de concourir à l'intérêt général, ses statuts stipulant que la société « pourra réaliser toutes prestations, études, actions et/ou opérations concourant directement – ou indirectement – au développement économique, social et touristique, ainsi qu'à l'aménagement et/ou à l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement général des Collectivités territoriales. »

Face aux défis posés par les transitions démographique, numérique et environnementale, CITALLIOS affirme son ambition d'être au service des territoires en étant la première Société d'Economie Mixte (SEM), et l'une des premières entreprises publiques, à s'être formellement dotée d'une Raison d'Être fin 2019 à savoir : « *Imaginer et construire un cadre de vie humain, sobre, durable, en assemblant les contributions nécessaires à la transformation des Villes et des territoires avec tous et pour tous* ».

- D'autre part, le bilan de l'opération d'aménagement nécessite la mobilisation de financements publics pour en assurer l'équilibre financier.

Ainsi, outre les subventions des Collectivités locales intéressées au projet, il peut être cité l'attribution par l'Etat d'une subvention dans le cadre de l'appel à projets « Recyclage foncier pour l'aménagement en Ile-de-France » au titre de la reconversion de la friche urbaine de l'ilot Pouchet-Nivert.

C) OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCERNANT LE PERIMETRE DE LA DUP

« Les documents indiquent 235 m² d'espace libre entre les bâtiments A et B de l'immeuble situé à cette adresse et le projet de construction. Les chiffres des métrages étant illisibles sur les cartes mises à notre disposition, je ne sais pas ce que cela représente en profondeur. Étant donné le nombre de fenêtres de logement donnant sur cour et cela dès le RDC, il me semble essentiel de laisser plus de 5 mètres de distance entre les bâtiments d'habitation (tout du long) et le futur projet. Cet espace :

- *Garantirait la luminosité aux appartements du RDC ;*
- *Permettrait à la copropriété d'aménager un local vélos. En effet, aujourd'hui les résidents déplorent l'absence de rangement pour les vélos. Or la mobilité douce doit être favorisée surtout à la porte de Paris ;*

- Permettrait à la copropriété d'aménager un local poubelles. A ce jour, les poubelles sont stockées dans une cour intérieure, sous les fenêtres des résidents. En termes d'hygiène, cela est douteux ;

- Permettrait de fermer l'accès au bâtiment A qui aujourd'hui est ouvert aux courants d'air. En effet, le départ de la cage d'escalier se ferait dans la courette où sont stockées les poubelles actuellement et non plus sous le porche alors qu'aucune porte ne peut être installée. L'isolation des bâtiments est une priorité pour l'État. Ces simples travaux permettraient d'améliorer la déperdition énergétique et la qualité de vie des habitants. »

(Observation n°8 du registre électronique)

« D'abord le passage Nivert avait été exclu du périmètre de la Zac à la suite de la concertation avec les résidents qui voulaient garder leurs pavillons et immeubles et pour éviter tout (illisible). » (Observation n°3 du registre papier)

« Nous vous demandons par la présente de donner un avis négatif ou réservé sur cette Déclaration d'Utilité publique, ou, à tout le moins, de recommander l'exclusion de notre immeuble du périmètre de la Déclaration d'Utilité publique.

Pour plusieurs raisons, notre immeuble doit être distrait du périmètre de l'expropriation : Notre immeuble présente déjà une mixité de destinations. L'état de notre immeuble et des appartements ne justifie en rien son expropriation. L'exclusion de notre immeuble du périmètre de l'expropriation n'empêchera aucunement CITALLIOS de réaliser des logements sociaux. Notre immeuble participe à l'hétérogénéité du bâti en entrée de Ville, conformément aux objectifs du PADD. » (Observation n°6 du registre électronique)

« Ainsi, même en préservant ma maison, CITALLIOS dispose du foncier nécessaire pour réaliser ses projets de logements sociaux et en accession dans les deux îlots objets de la présente DUP. Cette modification du périmètre de la DUP permettrait ainsi d'éviter une atteinte excessive au droit de propriété. » (Observation n°9 du registre électronique)

➤ **Rappel des documents d'information du dossier d'enquête concernant le périmètre de la DUP**

La notice de présentation jointe au dossier d'enquête rappelle les origines du projet depuis la modification du périmètre de la ZAC en 2012-2013.

Les deux plans parcellaires joints au dossier d'enquête précisent le périmètre de la DUP.

La notice de présentation du dossier parcellaire présente une coupe de principe de l'implantation du projet sur la parcelle de fond du 30 boulevard Victor Hugo.

❖ *Analyse du commissaire enquêteur des observations du public concernant le périmètre de la DUP*

L'historique du périmètre de la ZAC depuis sa création joint au dossier permet au public de comprendre l'évolution de l'urbanisation de ce secteur et les objectifs poursuivis pour répondre aux besoins d'intérêt général en matière d'offre d'habitat supplémentaire.

Le classement puis le déclassement en 2018 de la maison du 12 passage Nivert du patrimoine communal traduit des visions différentes de la notion de patrimoine local. La modification du PLU de la commune semble ne pas avoir été contestée par les intéressés à l'époque du déclassement.

Après lecture attentive de l'observation relative la demande de réduction du périmètre concernant le 19 boulevard Général Leclerc, le commissaire enquêteur considère que cette demande va à l'encontre de la cohérence globale du projet et de son intérêt public, tant en matière de production d'une offre de logements sociaux supplémentaires répondant aux normes actuelles, que de l'adaptation des locaux d'activités, permettant de réduire la vacance des locaux obsolètes.

Le commissaire enquêteur estime que le périmètre de la DUP N° 3 est limité au strict parcellaire nécessaire pour la réalisation du programme de la ZAC sur le secteur Pouchet-Nivert.

Concernant la parcelle arrière du 30 boulevard Victor Hugo, le commissaire enquêteur note que les indications et cotes mentionnées sur la coupe de la notice de présentation sont peu lisibles. Également le plan masse, représentant l'implantation du projet de construction, laisse apparaître une certaine ambiguïté sur le périmètre de la DUP de ce secteur et la propriété foncière de la courette projetée de 235m².

Le commissaire enquêteur a transmis sur ces questions une observation à l'aménageur dans son PV de synthèse.

◇ *Réponses du maître d'ouvrage aux observations du public concernant le périmètre de la DUP*

CITALLIOS souhaite que le périmètre de DUP soumis à l'enquête publique demeure inchangé.

Concernant le secteur Pouchet-Nivert, le projet de requalification ne saurait être cohérent sur une emprise plus réduite. Le site étant déjà contraint, seule une maîtrise totale publique, par le biais de CITALLIOS, permettra le développement d'un projet de qualité au bénéfice de l'intérêt général.

Concernant le 30 boulevard Victor Hugo, tel qu'exposé en réponse aux questions du commissaire enquêteur (cf. annexe 2), CITALLIOS assure à la copropriété du 30 boulevard Victor Hugo la possibilité de bénéficier d'un local poubelles et d'un local vélo (soit en

propriété soit en servitude) moyennant la prise en charge par ladite copropriété des coûts de construction des ouvrages puis de gestion ultérieure.

Le maintien du périmètre de DUP envisagé sur ce secteur permettra une adaptation plus aisée du projet immobilier dans le cadre de son processus de conception au gré des résultats de la future étude d'ensoleillement et des échanges avec la copropriété.

D) OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCERNANT LE PROGRAMME DU PROJET

Le projet que vous avez présenté pour le 30 boulevard Victor Hugo en fond de parcelle est un immeuble de bureau en R+7. Ce projet de rénovation urbaine a commencé il y a plus de 25 ans. Or depuis ces décennies, le projet est toujours le même : un immeuble de bureaux. Quels chiffres justifient ce choix ? Avec la crise COVID, le télétravail est une nouvelle façon de travailler et de vivre. Le monde du travail est en train de changer. Il s'agit d'une révolution !!! Il y a déjà de nombreux immeubles de bureaux non occupés sur CLICHY et porte de CLICHY. Dans l'immeuble BIC qui vient d'être livré, tout n'est pas loué par exemple.

Vos décisions ont un impact sur les 40 prochaines années. C'est pourquoi je pense qu'il y a un manque de vision sur ce projet, que vous cédez à l'appel de la monnaie sonnante et trébuchante et que vous n'avez pas le souci de l'après-demain. Clichy n'a pas besoin d'immeuble de bureaux ». (Observation n°8 du registre électronique)

« En ce qui concerne le 30 boulevard Victor Hugo, il faut préserver cette parcelle en locaux d'activités. La Zac entrée de Ville se situait dans le cluster des industries de la culture et de la communication de l'Odéon-porte Clichy à la cité (illisible) à Clichy avec des entreprises de spectacle, des sociétés de communication, des studios et le cinéma se sont implantés et cherchent de nouveaux locaux pour s'agrandir comme la société (illisible) rue Madame de Sanzillon. Il faut donc y construire des locaux d'activités « High-Tech » en R+1 ou R+2 et surtout pas des bureaux. » (Observation n°3 du registre papier)

« Cependant, aucune partie du dossier d'enquête ne justifie la raison pour laquelle il est nécessaire de réaliser des bureaux supplémentaires à Clichy. Aucune démonstration ne porte sur les besoins, qui ne sont pas identifiées ». (Observations n°6 et 9 du registre électronique)

➤ Rappel des documents d'information du dossier d'enquête concernant le programme du projet

Le dossier d'enquête rappelle, dans la notice de présentation du projet sur la parcelle du 30 boulevard Victor Hugo, l'équilibre recherché dans la programmation entre l'habitat, l'économie et l'emploi.

L'analyse du tissu économique de la commune présente dans le dossier d'enquête met en évidence la perte de l'activité industrielle au profit de la tertiairisation de l'économie locale.

❖ *Analyse du commissaire enquêteur des observations du public concernant le programme*

À la suite de la modification du périmètre de la ZAC en 2012-2013, le programme de la ZAC a évolué et la programmation d'un immeuble d'activités est envisagé sur cette parcelle de fond du 30 boulevard Victor Hugo.

Ce programme est présenté dans le dossier d'enquête comme répondant à un besoin, sans pour autant que soient apportés des éléments d'appréciation à l'échelle de la ZAC Entrée de Ville.

L'objectif recherché par la Ville d'assurer un développement économique équilibré et durable du territoire communal, et d'améliorer le cadre de vie de tous les Clichois dans une logique de développement durable, constitue pour le commissaire enquêteur un objectif ambitieux que le dossier d'enquête traduit modérément.

Le commissaire enquêteur considère que la mauvaise qualité des locaux d'entrepôt et d'activité présents sur ce fond de parcelle ne justifie pas à elle seule la nécessité de l'intervention publique. Le commissaire enquêteur partage l'observation qui sollicite une meilleure justification de la demande d'implantation d'un immeuble de bureaux sur la parcelle du 30 boulevard Victor Hugo.

Le commissaire enquêteur encourage le porteur du projet à rechercher une mixité de bureaux et de locaux d'activité en rez-de-chaussée.

Le dossier d'enquête rappelle les enjeux de la ZAC, avec notamment la volonté affichée d'inscrire cette opération d'aménagement dans l'objectif d'améliorer l'image de l'entrée de Ville.

Le commissaire enquêteur considère qu'il est difficile d'adhérer à cet objectif d'amélioration de l'image de l'entrée de Ville en l'absence de documents de présentation du traitement architectural du projet.

◇ *Réponses du maître d'ouvrage aux observations du public concernant le programme*

En complément de l'action significative menée au sein de la ZAC Entrée de Ville en matière de renouvellement de l'habitat, CITALLIOS entend poursuivre, en lien avec la Ville de Clichy-la-Garenne, la mutation des parcelles d'activités dégradées dont l'arrière du 30 boulevard Victor Hugo est un cas d'espèce.

Tel qu'exposé en réponse au commissaire enquêteur (cf. annexe 2), un changement de destination vers des locaux d'activités, plus bas qu'un programme tertiaire, n'est pas souhaité notamment pour les raisons suivantes :

- La volonté de créer un front bâti donnant à voir le dynamisme clichois depuis le périphérique.
- Le positionnement avéré de prospects en vue de créer et d'intégrer des bureaux à l'emplacement considéré.

- La bonne gestion des deniers publics. Limiter la constructibilité revient à limiter les recettes de cessions et donc à accentuer l'effort des collectivités et des partenaires financeurs (notamment l'Etat au titre de l'appel à projets « *Recyclage foncier des friches pour l'aménagement en Ile-de-France* ») dans le cadre d'un projet loin d'être spéculatif tels qu'en attestent par ailleurs :
 - Les statuts de CITALLIOS, aménageur œuvrant pour l'intérêt général,
 - La volonté de proposer une large part de logements sociaux.

E) OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCERNANT L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

« Cette opération n'est en aucun cas d'utilité publique. Il s'agit d'une opération de rente en lien avec les projets du Grand Paris. Lors de mon acquisition, la ligne 14 n'avait pas encore été prolongée jusqu'à la Mairie de Saint Ouen et l'actuel jardin Hans-et-Sophie-Scholl était une friche. Le Palais de justice à la Porte de Clichy ainsi que le Conseil régional d'Ile-de-France à la Mairie de Saint Ouen étaient encore en projet ou en construction. Avec ces projets, le prix au m² est passé des 5.500 aux 7.300 en cinq ans. De nombreux immeubles ont été construits depuis, comme les bureaux 151 Bd Victor Hugo, au 44 Rue Madame de Sanzillon, ou encore au 4 Rue Floréal. CITALLIOS souhaite simplement profiter de cette manne immobilière et en tirer une rente au détriment des riverains et des petits épargnants.

.../... Comme la majorité des riverains et l'ensemble des membres de notre association Union Leclerc - Nivert, nous nous opposons à cette opération de rente déguisée en opération d'utilité publique, entachée de plusieurs des vices de forme, qui viole les droits les plus fondamentaux, qui conduirait au départ forcé des riverains – dont certains fragiles et d'un certain âge – et qui n'a aucun lieu d'exister puisque les infrastructures actuelles restent déjà sous-exploitées. Le projet ne contribue nullement au tissu social, économique ou écologique du quartier et entrainera même une dégradation de celui-ci à travers un délogement forcé des riverains anciens, une disparition des pavillons et de leurs jardins et une dégradation de la diversité urbaine et sociale actuelle. Je vous demande donc par la présente de donner un avis négatif sur cette Déclaration d'Utilité publique. »

(Observation n°7 du registre électronique)

« ... Le dossier n'explique pas en quoi, compte tenu des besoins identifiés (inconnus dans le dossier), il serait nécessaire d'envisager encore des surfaces de bureaux. Or, cette lacune du dossier, dans la justification de la nécessité de réaliser des bureaux, est particulièrement préjudiciable pour apprécier l'utilité publique du projet car, précisément, des milliers de mètres carrés de bureaux sont actuellement libres et ne trouvent pas preneurs » **(Observation n°6 du registre électronique)**

« La construction de nouveaux logements sociaux ne saurait justifier l'atteinte portée à notre propriété dans la mesure où la Commune de Clichy a d'ores et déjà atteint les 38% d'habitat social, soit plus que les 35% obligatoires. » **(Observation n°6 du registre électronique)**

➤ ***Rappel des documents d'information du dossier d'enquête concernant l'utilité publique du projet***

La justification de l'utilité publique est abordée dans les différents documents du dossier d'enquête et notamment dans les notices de présentation.

Elle est également rappelée dans l'étude d'impact (pièce G) du dossier d'enquête.

La notice sur l'appréciation des dépenses est également jointe au dossier d'enquête.

❖ ***Analyse du commissaire enquêteur des observations du public concernant l'utilité publique du projet***

Il est légitime de se demander si la réalisation du programme permet la réalisation des objectifs recherchés et répond à une utilité publique. Il est nécessaire de vérifier que ni les atteintes à la propriété privée, ni le coût de l'opération, ni ses inconvénients, ne sont de nature à faire perdre au projet son caractère d'utilité publique.

Après avoir analysé l'ensemble des observations écrites et orales, après avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier d'enquête permettant d'apprécier l'utilité publique du projet, après avoir pris connaissance des réponses du maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur considère que le programme envisagé est d'intérêt général et que l'utilité publique est démontrée dans le dossier d'enquête.

Le projet de réalisation d'un programme d'environ 200 logements, dont 150 sociaux, s'inscrit dans la mise en œuvre des politiques d'habitat définies dans le schéma directeur d'Ile de France et repris dans les objectifs du PADD de la Commune de Clichy.

Bien que le taux de logements sociaux de la commune dépasse les obligations de la loi SRU, la réalisation de ce projet est décrite dans le dossier d'enquête comme nécessaire pour assurer le relogement d'opérations de démolition de logements sociaux vétustes dans îlot Sellier situé à proximité. Il est également mentionné dans le dossier d'enquête que la typologie des logements prévus dans ce programme (plutôt des grands logements) doit permettre d'accueillir plus de familles et ainsi contribuer à rééquilibrer l'offre de logements présents sur la commune, qui est constituée en grand nombre de petits logements. Le dossier d'enquête décrit le bâti existant comme dégradé avec comme objectif la poursuite de l'éradication des logements insalubres.

◇ ***Réponses du maître d'ouvrage aux observations du public concernant l'utilité publique du projet***

Tel qu'exposé préalablement, l'objectif du projet ne peut être considéré comme spéculatif de par les missions d'intérêt général portées par CITALLIOS, l'effort financier requis par

les collectivités et partenaires financeurs et la volonté de proposer une large part de logements sociaux.

Le maintien d'une programmation de bureaux est justifié au titre du point précédent.

L'objectif en matière de logement social n'est pas tant d'en augmenter le nombre ou la part à l'échelle de la Ville de Clichy-la-Garenne mais de :

- Proposer des logements sociaux correspondant aux normes d'habitabilité contemporaines.
- Répondre à la nécessaire reconversion de l'ilot Sellier (327 logements de 1965 situés rue Georges Boisseau et rue Madame de Sanzillon) et donc au besoin en relogement associé dans un périmètre proche. La démolition des résidences Boisseau, Sanzillon et Belfort composant l'ilot Sellier doit intervenir à court et moyen terme pour des raisons urbaines et techniques.

F) OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCERNANT LA PERTE D'ENSOLEILLEMENT ET DE LUMINOSITE LIEE A LA HAUTEUR DU PROJET AU 30 BLD VICTOR HUGO

« Il y a quelques décennies, l'immeuble situé au 30 BD Victor Hugo bénéficiait d'une exposition plein sud (côté cour) et aucun immeuble de plus de R+1 ni à gauche, ni à droite ni en fond de parcelle (à gauche comme à droite). Puis à gauche un immeuble de bureaux s'est monté alors qu'à droite il y avait un foyer dans une tour. Aujourd'hui la résidence ADOMA se compose de deux immeubles dont un en fond de parcelle, et l'immeuble de bureau loué à une filiale de BOUYGUES a été construit également en fond de parcelle (travaux qui viennent de s'achever). Ainsi en l'espace de 5 ans, la luminosité des fenêtres cour a été considérablement réduite. Aujourd'hui vous souhaitez anéantir cette luminosité en construisant un immeuble R+7 !!!! Avez-vous effectué des études d'enseillement ? Est-ce prévu ? Vous prétendez faire des projets publics pour la population. Or, le simple fait de vouloir construire un immeuble de bureaux avec vue sur le périphérique au détriment des populations locales entrave le côté "public" du projet. Dans vos études mises à disposition, vous expliquez que la population de Clichy est plus populaire avec des revenus du simple au double par rapport à ceux de Paris 17. Pourquoi, alors que ce sont déjà des populations défavorisées, doivent-elles accepter de vivre sans lumière ? (Observation n°8 du registre électronique)

➤ Rappel des documents d'information du dossier d'enquête concernant la perte d'enseillement

La notice de présentation présente le principe d'implantation du projet sur le fond de parcelle de l'immeuble du 30 boulevard Victor Hugo. Une coupe de principe avec la hauteur précise le volume du projet.

❖ **Analyse du commissaire enquêteur des observations du public concernant la perte d'ensoleillement**

S'agissant d'une enquête de DUP et parcellaire, l'analyse de la perte d'ensoleillement est absente de l'étude d'impact et cela ne permet pas aux riverains d'avoir une idée précise sur ce point, à ce stade de l'enquête publique, et cela est regrettable.

La hauteur du projet et son implantation ne doivent pas contribuer à réduire l'ensoleillement de l'immeuble d'habitation voisin.

Le commissaire enquêteur a transmis sur ces questions une observation à l'aménageur dans son PV de synthèse.

◇ **Réponses du maître d'ouvrage aux observations du public concernant la perte d'ensoleillement**

Dans le cadre du programme projeté à l'arrière du 30 boulevard Victor Hugo, une étude d'ensoleillement sera engagée. Si des adaptations de projets pourront être étudiées, il convient de rappeler que la Ville de Clichy-la-Garenne est située en zone dense et que les dispositions de son document d'urbanisme traduisent cette situation tout en veillant à l'encadrer.

Tel qu'exposé en réponse au commissaire enquêteur (cf. annexe 2), le développement du programme de bureaux projeté répond aux objectifs :

- Du projet de SCOT, notamment du fait de sa proximité vis-à-vis des transports en commun (5 minutes à pied depuis l'arrêt Porte de Clichy sur la ligne 13 et 14 du métro, 15 minutes depuis la gare de Clichy-Levallois).
- De la ZAC Entrée de Ville visant notamment à développer ce type de programme aux abords du boulevard périphérique.

G) OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCERNANT LES NUISANCES LIEES AU TRAFIC ROUTIER

« Un de vos arguments en faveur de ce projet et d'un immeuble élevé est : protéger la copropriété du bruit du périphérique. Cet argument est complètement faux. Après avoir travaillé pendant plus de vingt ans dans la cour du 30 Boulevard Victor Hugo, je peux vous assurer que les nuisances sonores sont infimes grâce aux aménagements existants. En revanche, les embouteillages du boulevard Victor Hugo sont une véritable nuisance sonore, sans compter les odeurs de gaz d'échappement. Afin d'améliorer les conditions de vie des habitants du 30 et de l'ensemble du boulevard, il faudrait travailler sur les engorgements de la porte de Clichy. » (Observation n°8 du registre électronique)

« Les automobilistes ont besoin de place de stationnement. Les populations s'éloignent de la petite couronne et le COVID a accentué ce phénomène. Les moyens de transports, quoique nombreux, ne répondent pas tout à fait à la demande. Clichy se meurt sous les pots d'échappement et les nuisances sonores des embouteillages. La porte de Clichy est l'enfer sur terre pour les automobilistes. Les franciliens qui veulent prendre l'A15 passent en grande majorité par Clichy. Vous parlez d'une baisse de l'automobile de 3% seulement. Il faut permettre aux Franciliens de laisser leur voiture aux portes de Paris pour qu'ils empruntent les transports en commun (tramway + lignes 13 et 14 du métro).

Voici les projets de stationnement à Clichy :

- projet de stationnement (370 places) dans les Allées Gambetta : ne verra pas le jour ;
- projet de stationnement Porte Pouchet (220 places) : suite aux problèmes de malfaçons, ce parking ne sera pas en fonctionnement avant plusieurs années.

On manque de places de stationnement sur Clichy. La voiture thermique sera bientôt interdite certes. Mais il ne faut pas oublier que les populations sont déjà allées habiter loin. Il faut que demain, les gens utilisent plusieurs modes de transport. »

(Observation n°8 du registre électronique)

➤ **Rappel des documents d'information du dossier d'enquête concernant le trafic routier**

A la suite de la recommandation de la MRAe, un complément d'étude sur le trafic routier a été joint au dossier d'enquête (pièce G annexe n°1)

❖ **Analyse du commissaire enquêteur des observations du public concernant le trafic routier**

L'implantation du projet au droit du périphérique peut réduire sensiblement le bruit du trafic routier pour les riverains et participer ainsi à l'amélioration de la qualité de vie des habitants de l'immeuble du 30 boulevard Victor Hugo.

A la lecture d'une observation sur les nuisances liées au trafic routier, la gêne du trafic routier sur Victor Hugo semblerait plus importante que celle du périphérique.

Le commissaire enquêteur suggère à l'auteur de l'observation en question de faire remonter sa préoccupation à la municipalité.

En effet, le commissaire enquêteur rappelle que l'étude d'impact n'a pas vocation d'étudier l'ensemble des nuisances du trafic routier sur la Ville, mais s'attache à étudier seulement l'impact du projet sur le trafic routier.

Les différents scénarios étudiés indiquent que le projet, de par son importance limitée, apportera une faible augmentation du trafic à l'échéance de 20 ans. Cette analyse est partagée par le commissaire enquêteur.

◇ **Réponses du maître d'ouvrage aux observations du public concernant le trafic routier**

La Ville de Clichy-la-Garenne est située aux portes de Paris. A ce titre, elle est traversée ou bordée par de nombreux transports collectifs (Transilien, RER métro, tramway, bus). Ces infrastructures de transports ne relèvent pas du champ d'intervention de la Ville ou de l'EPT Boucle Nord de Seine.

Compte tenu de cette proximité immédiate avec Paris, la Ville de Clichy-la-Garenne est constituée d'un tissu urbain dense. En conséquence, elle n'apparaît pas le site idéal en vue de la création de parking-relais. Une localisation plus en amont le long des infrastructures de transports semble à prioriser.

S'agissant du parc de stationnement public (200 places) construit au Nord de la Porte Pouchet (accès via le boulevard du Général Leclerc) dans le cadre de la ZAC Entrée de Ville, son ouverture prochaine permettra effectivement de satisfaire une partie des besoins des clichois.

H) OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCERNANT LA JUSTIFICATION DU PROJET ET PROPOSITIONS ALTERNATIVES

« Le dossier d'enquête se devait d'expliquer la raison pour laquelle, au regard des solutions alternatives consistant à réaliser un espace vert ou un équipement scolaire, il était nécessaire et préférable de construire des immeubles aussi hauts et denses.

Le dossier d'enquête devait également, justifier les solutions alternatives envisagées à la place des bureaux projetés au 30 Bd Victor Hugo. Or, la rubrique obligatoire de l'étude d'impact relative à la justification des choix retenus et solutions alternatives, ne comporte l'exposé d'aucune variante ou solution d'alternatives. Les solutions alternatives auraient été d'autres bâtiments, d'autres fonctionnalités, un espace vert, un équipement public. »

(Observations n°8 et 9 du registre électronique)

« Une nouvelle OPAH permettrait de poursuivre leur requalification. » **(Observation n°3 du registre papier)**

➤ **Rappel des documents d'information du dossier d'enquête concernant la justification du projet et les propositions alternatives**

La notice de présentation du dossier d'enquête apporte peu d'informations sur l'étude des propositions alternatives au programme.

Le mémoire en réponse de l'aménageur à l'avis de la MRAe aborde rapidement la question posée concernant l'étude des propositions alternatives.

❖ *Analyse du commissaire enquêteur des observations du public concernant la justification du projet et les propositions alternatives*

Dans la notice de présentation sur les densités existantes à Clichy, il ressort que ni la Ville, ni Citallios, ni la plupart des communes à la périphérie de Paris, ne disposent de réserve foncière permettant de réaliser le programme de la ZAC en dehors de terrains déjà urbanisés.

Le commissaire enquêteur estime que la réponse de Citallios à la MRAe sur l'étude de propositions alternatives aurait mérité un argumentaire plus détaillé.

◇ *Réponses du maître d'ouvrage aux observations du public concernant la justification du projet et les propositions alternatives*

De manière générale, les emprises visées sont intégrées à deux ensembles plus vastes, à savoir le périmètre de la ZAC Entrée de Ville et le périmètre de la Ville de Clichy-la-Garenne. La programmation des emprises visées au titre de l'enquête publique doit donc être observée également à ces échelles.

Sur la base de cette approche multiscalair, la programmation du secteur Pouchet-Nivert ne pouvait être autre que celle proposée compte tenu de la nécessaire mutation de l'ilot Sellier (mentionnée dans une précédente réponse).

Concernant l'arrière du 30, boulevard Victor Hugo, compte tenu de la proximité immédiate du boulevard périphérique et de l'objectif d'affirmer un adressage clicheois depuis cette infrastructure, l'édification d'un immeuble de bureaux apparaît l'hypothèse la plus probante. Pour d'évidentes raisons de nuisances de tout ordre, une programmation en logement est écartée.

D) OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCERNANT LA QUALITE DES CONSTRUCTIONS ET LA FORME URBAINE

« *L'urbanisme de Clichy se caractérise par des immeubles de hauteurs diversifiées et le PLU prévoit de protéger cette gradation. Il est donc inexact de dire que cette DUP est conforme au PLU* ». (Observation n°3 du registre papier)

« *Comme Conseillère Municipale d'opposition, j'ai eu l'occasion à de nombreuses reprises d'être interpellée par des Clicheois sur l'augmentation des bâtiments en béton sur la Ville. La disparition de Clichy Village est un sujet d'inquiétude croissant. L'augmentation des bâtiments hauts réservés à des bureaux est une erreur au regard des évolutions récentes dans le monde du travail - 20% des immeubles de bureaux sont innocés !* » (Observation n°4 du registre papier)

« Contrairement à ce que laisse entendre le dossier d'enquête publique, notre immeuble n'est pas impacté par une dégradation de l'habitat et du bâti qui justifierait l'intervention de CITALLIOS. » (Observation n° 6 du registre électronique)

« Initialement, il est important de souligner que, dans la ZAC initiale, ma maison et l'îlot Pouchet-Nivert ne faisait pas partie du périmètre de la ZAC. Ce n'est qu'en 2012 et par avenant de 2015, que ce site a été programmé pour être exproprié (étude d'impact page 17). Tout particulièrement ma maison était même classée en bâtiment remarquable de la Ville de Clichy. Elle a été déclassée mystérieusement et sans justification en 2018, juste pour pouvoir la démolir dans le cadre de la DUP. C'est donc un détournement de pouvoir ! » (Observation n° 9 du registre électronique)

➤ **Rappel des documents d'information du dossier d'enquête concernant la qualité des constructions et la forme urbaine**

La notice de présentation du dossier d'enquête décrit l'état du bâti existant et qualifie la typologie des immeubles existants. Une photo de chaque construction est jointe au dossier.

❖ **Analyse du commissaire enquêteur des observations du public concernant la qualité des constructions et la forme urbaine**

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place à plusieurs reprises et n'a pas constaté d'erreur manifeste d'appréciation dans la description de l'état du bâti existant dans le dossier d'enquête.

La question du relogement fait l'objet d'une observation du commissaire enquêteur dans son PV de synthèse

◇ **Réponses du maître d'ouvrage aux observations du public concernant la qualité des constructions et la forme urbaine**

Le secteur de Pouchet-Nivert comme l'arrière du 30 boulevard Victor Hugo nécessitent une démarche de renouvellement urbain selon des standards contemporains. Or, compte tenu de la complexité foncière et de la multiplicité des propriétaires, seule une action d'initiative publique, par le biais dans le cas présent de CITALLIOS, permettra d'aboutir.

Les programmes immobiliers développés le seront dans le respect du PLU et de toutes les législations en vigueur.

J) OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

« Les objectifs de ce projet sont en total décalage avec les préoccupations environnementales des Clichois. Beaucoup de jeunes Clichois souhaitent entrer dans le monde de l'industrie de la Culture et de la communication, c'est dans ce sens qu'il faut aller avec des bâtiments et un environnement qui tiennent compte d'une jeunesse pleine d'avenir au lieu d'empiler des cubes de béton qui concentrent des salariés. »

(Observation n°4 du registre papier)

➤ *Rappel des documents d'information du dossier d'enquête concernant la prise en compte de l'environnement*

Le dossier d'enquête, et en particulier l'étude d'impact (pièce G et 5 annexes) accordent une place importante à l'environnement pris en compte dans le projet.

❖ *Analyse du commissaire enquêteur des observations du public concernant la prise en compte de l'environnement*

La MRAe, dans son avis 2021-1718 en date 22 septembre 2021, a fait huit recommandations au porteur du projet. L'aménageur Citallios a complété son dossier et l'ensemble de ces pièces ont été intégrées au dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est interrogé sur le choix du programme de cette opération qui prévoit une exposition plus importante du nombre d'habitants aux pollutions atmosphériques à proximité directe du périphérique, dont les seuils de certains polluants sont actuellement supérieures à la valeur limite réglementaire, comme l'indique l'étude sur l'air jointe au dossier d'enquête.

Une question sur ce sujet de préoccupation a été formulé auprès de l'aménageur dans le PV de synthèse.

◇ *Réponses du maître d'ouvrage aux observations du public concernant la prise en compte de l'environnement par le projet*

Les programmes immobiliers à édifier le seront dans le respect de la réglementation en vigueur et en particulier sur le volet environnemental.

Tel qu'exposé en réponse au commissaire enquêteur (cf. annexe 2), la prise en compte de la qualité de l'air à l'intérieur des logements sera particulièrement intégrée à la démarche de conception puis de réalisation des programmes immobiliers.

K) OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LA VEGETALISATION ET LES ILOTS DE CHALEUR

« Avis à l'aménageur : il n'y a actuellement que très peu de verdure dans ce secteur, l'installation de quelques toits végétalisés suffira donc pour compenser. Pour trouver de la fraîcheur avec le climat qui se réchauffe, les habitants du quartier n'auront qu'à aller voir au Parc Bich ou au futur et énigmatique mail Martre ? L'étude d'impact est claire : le quartier est déjà du macadam et des bâtiments, le phénomène d'îlots de chaleur est déjà global, inutile donc de se préoccuper de nature. Ne gaspillons pas les m² avec ce détail. »
(Observation n° 4 du registre électronique)

« Ce n'est pas sérieux de prétendre que quelques arbres le long de la rue ou de la végétalisation sur des toitures suffiront à apporter des espaces verts pouvant servir au bien être des habitants et limiter l'effet îlot de chaleur. » (Observation n° 9 du registre électronique)

➤ **Rappel des documents d'information du dossier d'enquête concernant la végétalisation et les îlots de chaleur**

L'annexe 4 de l'étude d'impact (pièce G), qui décrit précisément le phénomène des îlots de chaleur urbains, est jointe au dossier d'enquête.

❖ **Analyse du commissaire enquêteur des observations du public concernant la végétalisation et les îlots de chaleur**

Le dossier d'enquête laisse apparaître la suppression de nombreux arbres de hautes tiges, notamment sur la parcelle X n° 194, et ne précise pas le type de replantation, ni la force ni le nombre, alors que les épisodes successifs caniculaires exigent la mise en œuvre de programmes ambitieux.

Par ailleurs le commissaire enquêteur souhaite savoir comment est pris en compte, dans le périmètre de la DUP et au niveau de la ZAC Entrée de Ville, le projet de nouvelle ceinture verte autour du périphérique.

Le commissaire enquêteur pense que la notice de présentation du projet mérite d'être précisée sur la question de la végétalisation et plus précisément sur les replantations et la prise en compte du projet de verdissement autour du périphérique.

Une observation sur cette question a été transmise au porteur du projet dans son PV de synthèse.

◇ *Réponses du maître d'ouvrage aux observations du public concernant la végétalisation et les îlots de chaleur*

La Ville de Clichy-la-Garenne est située en zone dense. Elle ne peut accueillir autant d'espaces verts qu'en 2ème couronne parisienne. Par ailleurs, compte tenu de l'emprise considérée, il convient d'avoir un raisonnement à plus vaste échelle.

Ainsi, tel qu'exposé en réponse au commissaire enquêteur (cf. annexe 2), si les meilleurs efforts seront mis en œuvre, notamment par la reconstitution de la totalité des arbres éventuellement impactés et la mise en place de toitures végétalisées, à l'échelle de la Ville, de nombreuses avancées positives ont eu lieu ces dernières années et sont projetées dans les années à venir.

3.2 - Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

A l'issue de la présentation des observations du public, le commissaire enquêteur a fait part de ses propres questions à l'aménageur Citallios. Durant cette réunion avec les représentants de l'aménageur et de la Mairie, il a été abordé principalement les questions suivantes :

A) Concernant l'îlot Pouchet-Nivert

- Le commissaire enquêteur souhaite connaître la nature des propositions de relogement prévu pour les occupants des pavillons du passage Nivert, et si une opération tiroir en fonction du phasage est envisagée.
- Le dossier d'enquête mentionne la construction d'environ 13.000 m² de logement sur l'îlot Pouchet-Nivert, soit environ 200 logements dont 150 sociaux, en lieu et place d'une soixantaine de petits logements existants. Compte tenu de la taille et du nombre de logements prévus dans le projet, le nombre de résidents va approximativement quadrupler. De ce fait, le nombre de résidents exposés aux pollutions atmosphériques sera beaucoup plus important, alors même que l'étude AIR et SANTÉ, jointe au dossier d'enquête, précise notamment que les teneurs en dioxyde d'azote sont actuellement supérieures à la valeur limite réglementaire. Le commissaire enquêteur souhaite avoir un complément d'information sur les techniques envisagées en matière de réduction de l'exposition aux pollutions atmosphériques des futurs occupants des logements qui se situent à proximité directe du périphérique.
- Le commissaire enquêteur souhaite savoir pourquoi l'aménageur ou la Ville de Clichy n'a pas préempté en 2016 au 19 boulevard Général Leclerc, alors que le périmètre de l'opération était déjà connu.

◇ **Réponses du maître d'ouvrage aux observations du commissaire enquêteur concernant l'îlot Pouchet-Nivert**

De manière générale, CITALLIOS mettra en place les moyens techniques, humains et financiers appropriés pour accompagner tous les publics, et en particulier les personnes les plus vulnérables, avec bienveillance et objectivité. CITALLIOS bénéficie d'une expertise interne traduite à ce jour par plus de 200 relogements réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement.

CITALLIOS entend respecter ses obligations au regard du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et du Code de l'urbanisme, et telle que la législation le stipule, émettra deux propositions aux occupants désireux d'être relogés. Le droit au relogement s'appliquera à tous quelle que soit la situation administrative.

Consciente de l'impact que constitue l'obligation de quitter un logement, CITALLIOS déploiera, en sus des obligations réglementaires, une démarche volontariste d'accompagnement tout au long du processus de relogement, jusqu'au déménagement, par le biais d'un tiers social (opérateur, organisme agréé par l'État ou association agréée par l'État). A Clichy-la-Garenne, ce dispositif est d'ores et déjà mobilisé par CITALLIOS tant sur la ZAC Entrée de Ville que sur la ZAC du bac d'Asnières (Écoquartier du bac) via SOLIHA.

Cet accompagnement individualisé repose nécessairement sur une acceptation préalable du ménage et la définition d'objectifs atteignables dans le cadre réglementaire imposé. Il se fera en concertation avec les services sociaux compétents, les bailleurs, les agences immobilières du secteur, l'EPT Boucle Nord de Seine, la Ville de Clichy-la-Garenne, les services compétents du Conseil départemental et de l'État.

Les possibilités de relogement dans le parc social seront recherchées prioritairement conformément à la loi. Toutefois, les disponibilités dans le parc privé seront également étudiées compte tenu de la faible rotation constatée ces dernières années dans le parc social et de la situation socio-économique ou administrative de certains ménages.

Concernant les occupants des pavillons du passage Nivert, dont l'attachement au secteur est manifeste, CITALLIOS poursuivra les démarches de rapprochement en vue de trouver une solution acceptable pour les parties.

S'ils le souhaitent, ces occupants pourront bénéficier de la démarche d'accompagnement au relogement mentionnée ci-avant. Dans ce cas particulier, CITALLIOS se rapprochera des bailleurs sociaux implantés autour du projet afin de proposer prioritairement aux habitants des pavillons, un nouveau logement au sein de leur quartier.

A ce jour, CITALLIOS n'a pas prévu d'opération « tiroir », consistant à déplacer temporairement les occupants des pavillons du passage Nivert en vue d'un retour sur site. La temporalité potentiellement longue de la démarche et l'incertitude relative quant à la possibilité pour ces ménages d'accéder au parc social, programmation dominante du projet, rendent l'hypothèse incertaine.

Toutefois, si les occupants en émettent le souhait, CITALLIOS étudiera cette hypothèse d'opération « tiroir » tant dans la perspective d'une installation dans le parc social que dans le parc privé à constituer sur le site de Pouchet-Nivert.

En matière de réduction de la pollution atmosphérique, des avancées significatives et des objectifs ambitieux sont à mettre en évidence via la Zone à Faibles Emissions (ZFE) dont le périmètre s'inscrit à l'intérieur de l'autoroute A86, et comprend par conséquent les secteurs de Pouchet-Nivert et du 30, boulevard Victor Hugo à Clichy-la-Garenne.

Ainsi, depuis le 1er juin 2021, les véhicules catégorisés « Non classés, Crit'Air 5 et Crit'Air 4 » ne peuvent plus rouler dans le périmètre de la ZFE aux jours et horaires suivants :

- Pour les bus, les cars et les poids lourds : 7 jours sur 7, entre 8h et 20h.
- Pour les véhicules particuliers, les véhicules utilitaires légers, les deux roues, les tricycles et les quadricycles à moteur : du lundi au vendredi de 8h à 20h – exceptés les jours fériés.

Dans les années à venir, ces restrictions vont s'intensifier avec pour objectif 100% de véhicules propres d'ici 2030 et le respect des valeurs guides de l'OMS pour tous les polluants.

Les aménagements souhaités par la Ville de Paris sur le boulevard périphérique, et en particulier la réduction du nombre de voies de circulation, sont également susceptibles d'avoir un impact positif en termes de baisse de trafic et donc des nuisances.

Dans le cadre du projet d'aménagement, et au-delà de cette démarche ZFE à l'initiative de la Métropole du Grand Paris, CITALLIOS imposera contractuellement aux constructeurs l'atteinte d'objectifs ambitieux en matière de qualité de l'air intérieur.

Ainsi, les programmes de logements devront prévoir l'atteinte à minima des objectif NF Habitat HQE ou équivalent sur le volet qualité de l'air intérieur. A titre d'exemple, dans le cas de la mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) double flux, les caissons de ventilation devront être équipés de filtre ISO ePM1 > 50 % ou ISO ePM2.5 > 65% conformément à la norme En16890.

A titre informatif, PM1 correspond à toutes les particules fines dont la taille est inférieure à 1 micron (un millième de millimètre), par exemple : 1 μ (micron) = 0,001 mm (= PM1).

CITALLIOS imposera aux constructeurs, également de manière contractuelle, la mobilisation d'un bureau de conseil et d'expertise en ingénierie de la santé dans le cadre bâti et urbain au sein des équipes de maîtrise d'œuvre dès la phase de conception des programmes immobiliers.

Un projet de l'ampleur de la reconversion du secteur de Pouchet-Nivert induit un temps de maturation préalable.

Or, en 2016, cette maturation était insuffisante pour justifier la préemption de biens sur ce secteur et l'engagement des dépenses associées.

Ce n'est qu'en parallèle de la réalisation de l'étude de faisabilité, en 2017 et 2018, que les perspectives d'acquisition, par voie de préemption notamment, se sont ouvertes sur le secteur.

B) Concernant le périmètre de la DUP sur le fond de parcelle du 30 Victor Hugo

- Le périmètre de la DUP sur cette parcelle vient jusqu'en limite de la façade arrière du bâtiment du 30 boulevard Victor Hugo. Après visite sur place et lecture attentive du dossier d'enquête, il est prévu un espace libre de 235 m² en arrière de la façade de l'immeuble d'habitation. Mais rien ne semble préciser dans le dossier d'enquête à qui appartiendra cette bande de terrain de 235m² et si cette emprise permettrait la réalisation d'un local poubelles et d'un abri vélos qui répondraient au besoin de mise aux normes de la copropriété du 30 boulevard Victor Hugo.

Le commissaire enquêteur souhaite savoir si le périmètre de la DUP sera réduit de l'espace libre de 235 m² ou si une servitude ou une autre solution est prévue pour répondre à la demande justifiée de la copropriété.

- Compte tenu du faible retrait d'implantation du projet par rapport à la façade arrière de l'immeuble d'habitation d'une part, et de la hauteur plus importante d'un étage de bureaux par rapport à une destination habitation d'autre part, le commissaire enquêteur souhaite savoir si une étude d'ensoleillement est prévue à l'occasion de l'élaboration du projet ou si le changement de destination du projet en locaux d'activités peut conduire à la réduction de la hauteur du projet, et donc de la réduction de la perte d'ensoleillement de l'immeuble d'habitation du 30 boulevard Victor Hugo.

◇ Réponses du maître d'ouvrage aux observations du commissaire enquêteur concernant le périmètre de la DUP sur le fond de parcelle du 30 Victor Hugo

CITALLIOS souhaite maintenir l'emprise de la DUP présentée au sein du dossier d'enquête publique.

Il s'agit notamment de l'application de l'article L. 122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, concernant le retrait de lots de copropriété (« *Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la Déclaration d'Utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale* »).

A ce stade des études, la cession de la totalité de l'emprise comprise au sein du périmètre de DUP est projetée auprès du futur porteur du programme d'immeuble de bureaux.

Toutefois, CITALLIOS confirme que la possibilité de réalisation, moyennant financement de l'ouvrage à hauteur du coût de revient, d'un local poubelles et d'un abri vélos sera proposée aux copropriétaires du 30, boulevard Victor Hugo. Un parfait accès à ces ouvrages sera assuré selon des modalités restant à définir entre les parties. La gestion ultérieure sera à la charge de la copropriété.

Sous réserve de l'accord des parties (copropriétaires de l'immeuble de logement et futur propriétaire de l'immeuble de bureau) vis-à-vis des modalités d'usage et de gestion, CITALLIOS est favorable à ce que l'espace laissé libre de construction puisse bénéficier à tous selon un principe de jardin ou cour commune.

Dans le cadre de la conception du programme projeté, une étude d'ensoleillement sera engagée.

Si des adaptations de projets pourront être étudiées, il convient de rappeler que la Ville de Clichy-la-Garenne est située en zone dense et que les dispositions de son document d'urbanisme traduisent cette situation tout en veillant à l'encadrer.

Par ailleurs, le projet de SCOT repère Clichy-la-Garenne comme territoire privilégié pour « *accueillir les fonctions productives et la diversité économique, conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée* », notamment par le fait de « *Créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs* » (tiré du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT).

Le développement du programme de bureaux répond à cet objectif du SCOT notamment de par sa proximité vis-à-vis des transports en commun (5 minutes à pied depuis l'arrêt Porte de Clichy sur la ligne 13 et 14 du métro, 15 minutes depuis la gare de Clichy-Levallois). Il répond également aux objectifs de la ZAC Entrée de Ville visant notamment à développer ce type de programme aux abords du boulevard périphérique.

Un changement de destination vers des locaux d'activités, de hauteur moindre en l'occurrence, n'est pas souhaité notamment pour les raisons suivantes :

- La volonté de créer un front bâti donnant à voir le dynamisme clicheois depuis le périphérique,
- Le positionnement avéré de prospects en vue de créer et d'intégrer des bureaux à l'emplacement considéré,
- La bonne gestion des deniers publics. Limiter la constructibilité conduit à réduire les recettes de cessions et donc à accentuer l'effort des collectivités et des partenaires financeurs (notamment l'État dans le cadre de l'appel à projets « *Recyclage foncier des friches pour l'aménagement en Ile-de-France* ») dans le cadre d'un projet loin d'être spéculatif tels qu'en attestent par ailleurs :
 - Les statuts de CITALLIOS, aménageur œuvrant pour l'intérêt général,
 - La volonté de proposer une large part de logements sociaux.

C) Concernant l'appréciation sommaire des dépenses

- Pour apprécier les dépenses du projet mentionnées dans le dossier d'enquête de DUP et le bilan coût/avantage du projet, le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur le coût des travaux de démolition des immeubles concernés par le projet.

◇ Réponses du maître d'ouvrage aux observations du commissaire enquêteur concernant l'appréciation des dépenses

Les montants associés aux travaux de démolition des immeubles existants correspondent à l'enveloppe « mise en état des sols » au sein de la pièce « Appréciation sommaire des dépenses ».

Cette enveloppe a prévisionnellement été fixée à 2.500.000 € au regard :

- Des coûts constatés au titre des démolitions réalisées sur le secteur Pouchet-Nivert (10bis, 16 bis, 18 et 22 passage Nivert ainsi que 21 boulevard Général Leclerc), et plus généralement de l'expérience de CITALLIOS en matière de mise en état des sols,
- De la connaissance actuelle du bâti tant sur le secteur de Pouchet-Nivert que du 30, boulevard Victor Hugo.

Si cette enveloppe demeure à ajuster en fonction des études à engager, et plus précisément des diagnostics du bâti et de pollution, il est précisé que les acquisitions foncières constituent les dépenses les plus significatives dans le cadre du présent projet. Ainsi, à ce stade, les coûts de mise en état des sols représentent moins de 8% de l'enveloppe de 31.562.000 € (annexe compris « autres dépenses »).

D) Concernant l'environnement et la végétalisation et l'îlot de chaleur

- Le dossier d'enquête laisse apparaître la suppression de nombreux arbres de hautes tiges notamment sur la parcelle X n°194 et ne précise pas le type de replantation, ni la force ni le nombre, alors que les épisodes successifs caniculaires exigent la mise en œuvre de programmes ambitieux.

Par ailleurs le commissaire enquêteur souhaite savoir comment est pris en compte, dans le périmètre de la DUP et au niveau de la ZAC Entrée de Ville, le projet de nouvelle ceinture verte autour du périphérique.

◇ Réponses du maître d'ouvrage aux observations du commissaire enquêteur concernant la végétalisation et l'îlots de chaleur

Concernant le projet paysager, la replantation a minima d'un nombre équivalent d'arbres à ceux éventuellement impactés est projetée. La force des arbres à replanter demeure à préciser en fonction du projet paysager.

Afin de garantir un bon développement de la végétation, notamment au sein des emprises des futurs programmes immobiliers, une attention particulière sera portée au maintien de surfaces de pleine terre (a minima dans le respect des dispositions du PLU) et au choix des végétaux.

CITALLIOS imposera aux constructeurs, de manière contractuelle, la mobilisation d'un paysagiste au sein des équipes de maîtrise d'œuvre dès la phase de conception des programmes immobiliers.

Au titre des espaces publics, actuels et futurs, CITALLIOS fera ses meilleurs efforts, en lien avec les services de la Ville de Clichy-la-Garenne, pour limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier de nouvelles plantations. La présence de réseaux demeure toutefois une contrainte forte.

S'agissant du projet de ceinture verte autour du périphérique, la bande de 500 mètres de part et d'autre de l'infrastructure proprement dite demeure principalement une emprise de réflexion. En effet, si des réalisations émergent, notamment porte Pouchet (côté Paris 17ème) et porte de Clichy, l'intensité urbaine existante constitue une limite.

Afin d'aboutir à une Ville plus résiliente, la Ville de Clichy-la-Garenne participe à l'élaboration d'un plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUI) à l'échelle de l'EPT Boucle Nord de Seine. La production d'une Ville apte à faire face au risque climatique sera placée au cœur de la réflexion.

Au quotidien, la lutte contre les îlots de chaleur est une préoccupation forte de la municipalité :

- Livraison ces dernières années du Parc des Impressionnistes et du parc BICH, ce dernier étant situé au sein de la ZAC Entrée de Ville,
- Création dans les prochaines années de plusieurs parcs et espaces verts (parc sur l'ancien terrain de l'INALCO en lien avec le réaménagement du mail Léon Blum, projet Seine-Liberté avec la création d'une grande coulée verte en 2027...),
- Végétalisation projetée des cours de certaines écoles et crèches municipales.

Enfin, dans le cadre des projets de réaménagement de voirie, la commune étudie systématiquement les possibilités de plantation d'arbres. Si la plantation d'arbres de haute-tige se révèle impossible du fait de la présence des réseaux souterrains, une solution alternative de végétalisation sur un substrat de 60 à 80 cm de terre est retenue. Le projet de végétalisation du boulevard du Général Leclerc sera donc développé au moment des travaux sur l'îlot Pouchet Nivert.

B / CONCLUSIONS MOTIVEES
POUR LA DUP

1 - Rappel de la procédure de DUP

1.1 - Origine et objet du projet

a) Origine du projet d'aménagement

La présente enquête publique environnementale unique fait suite à deux précédentes demandes de DUP dans deux autres secteurs de la ZAC Entrée de Ville.

b) Objet du projet

La présente enquête publique environnementale unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n°3 et parcellaire, concerne le projet d'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo situé dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) Entrée de Ville à Clichy-la-Garenne.

L'objet de la présente enquête publique vise à obtenir la Déclaration d'Utilité Publique pour le projet de construction de 200 logements dont 150 sociaux, 640 m² de commerce et 3500 m² de bureau.

c) Cadre juridique

L'enquête publique environnementale unique, préalable à la Déclaration d'Utilité publique N°3, est régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles R.112-4 à R.131-14, et le Code de l'environnement avec les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-8 et suivants.

Par délibération n°2021/S02/018 du 25 mars 2022, le conseil territorial de l'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine a sollicité l'organisation d'une enquête publique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP N°3) et parcellaire relative au projet d'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo situé dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Entrée de Ville à Clichy-la-Garenne.

d) Autorité responsable du projet

L'EPT Boucle Nord de Seine est concédant de la ZAC Entrée de Ville. Dans le cadre des missions qui lui ont été confiées par la Ville de Clichy puis par l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine (EPT) au titre du contrat de Concession d'Aménagement et de Renouvellement Urbain (CARU), la SEMERCLI, devenue par fusion CITALLIOS en 2016, soumet le présent dossier au Préfet des Hauts-de-Seine afin de solliciter une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) N°3 à son profit, dans l'objectif de poursuivre la réalisation du programme de la ZAC Entrée de Ville.

La décision principale attendue au terme de la présente enquête publique unique est la signature, par le Préfet des Hauts de Seine, d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique, et d'un arrêté de cessibilité au profit de Citallios.

e) Information du public dans la Ville et autres moyens

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 20 juin 2022 au mercredi 20 juillet 2022 inclus, soit durant 31 jours consécutifs. Les cinq permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à l'Hôtel de Ville, siège de l'enquête. Une sixième permanence s'est tenue en audioconférence.

f) Publicité de l'enquête publique dans les journaux :

L'Avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département.

g) Information du public dans la Ville et autres moyens :

L'Avis d'enquête a été publié par affichage, avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, aux lieux habituels d'affichage administratif de la Mairie de Clichy-la-Garenne, siège de l'enquête.

L'aménageur Citallios a procédé à la notification individuelle aux propriétaires des lots inscrits dans l'état parcellaire.

h) Participation du public et observations

La participation du public durant l'enquête a été régulière avec la participation d'environ 25 personnes à la réunion d'information et d'échange, 18 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur durant ses permanences et 13 observations ont été inscrites dans les registres d'enquête publique (papier et dématérialisé).

Le commissaire enquêteur n'a reçu, dans le temps de l'enquête publique, aucun courrier d'observation en Mairie.

1.2 - Rappel du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement sur l'îlot Pouchet-Nivert concerne la création de 200 nouveaux logements, dont 150 logements sociaux, et de 640 m² de commerce.

Ce projet est prévu de s'implanter en lieu et place de 29 logements et 30 chambres d'hôtels meublés et 9 activités commerciales.

Dans ce projet d'aménagement, l'objectif recherché par la Ville et l'aménageur Citallios est de renforcer la mixité sociale et de continuer à poursuivre une action sur l'habitat ancien ne correspondant pas aux normes attendues, afin de diversifier l'offre en logements, que ce soit dans le type (social, accession) comme dans la taille, la granulométrie privilégiant désormais les grands logements permettant d'accueillir les familles.

Le projet d'aménagement sur la parcelle de fond du 30 boulevard Victor Hugo concerne la création d'un immeuble d'environ 3500 m² dédiés à de nouvelles activités tertiaires. L'objectif recherché par la Ville et l'aménageur Citallios dans ce projet

d'aménagement est de poursuivre la redynamisation économique de la ZAC « Entrée de Ville » autour d'un pôle tertiaire entre les Portes de Clichy et Pouchet.

2 - Avis du commissaire enquêteur

a) En ce qui concerne le dossier de DUP

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public était complet. Les informations nécessaires pour la compréhension de l'enquête publique, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique concernant le secteur Pouchet-Nivert et le fond de parcelle du 30 boulevard Victor Hugo, étaient présentes dans le dossier d'enquête. La note de présentation du dossier d'enquête est précise et permet au public de bien comprendre le projet.

En information complémentaire, à la demande du commissaire enquêteur, il a été fourni l'avis des domaines.

b) En ce qui concerne le dossier Parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire mis à la disposition du public, en vue de l'acquisition des lots de copropriété et des biens immobiliers nécessaires à la réalisation du projet, était complet.

L'état parcellaire nécessaire à la description des biens soumis à l'enquête était présent dans le dossier.

Les plans parcellaires joints au dossier d'enquête éclairent bien le public sur le périmètre de la DUP avec la désignation des parcelles contenant les biens à acquérir.

c) En ce qui concerne la publicité et l'information du public

L'information du public a été réalisée suivant la réglementation en vigueur (journaux, affichage sur les panneaux administratifs et aux abords des deux secteurs, publication de l'avis d'ouverture d'enquête publique sur le site dédié au projet, sur la plateforme du Ministère de la transition écologique et sur le site internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine). Un dossier papier a été mis à la disposition du public à la Mairie de Clichy-la-Garenne, siège de l'enquête.

En ce qui concerne la première publication, elle a bien été effectuée 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique. La deuxième publication a bien été rappelée dans les huit jours après l'ouverture de l'enquête publique.

Les notifications individuelles aux propriétaires des biens figurant dans l'état parcellaire ont également été réalisées auprès des propriétaires, syndic et des représentants des propriétaires par Citallios.

Les notifications individuelles non retirées ont fait l'objet d'un affichage sur les panneaux d'affichages municipaux à l'Hôtel de Ville, ce que le commissaire enquêteur a pu constater à l'occasion de ses permanences.

d) **En ce qui concerne le déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles. Les jours et heures des permanences ont été définies par les services de la Préfecture en accord avec le commissaire enquêteur pour permettre la participation la plus large possible du public.

En raison de la concertation relativement ancienne sur ce secteur de la ZAC, de l'importance et de la nature du projet, et afin de permettre une meilleure information du public et l'expression par celui-ci de son point de vue, le commissaire enquêteur avait sollicité l'organisation d'une réunion publique d'information et d'échanges.

Environ 25 personnes ont participé à cette réunion, et les réponses apportées aux questions du public ont permis de mieux comprendre les enjeux du projet d'aménagement, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique ainsi que les délais de mise en œuvre du projet.

Le commissaire enquêteur considère que cette réunion d'information et d'échanges a été bien organisée par la Ville et l'aménageur et s'est révélée très utile pour le public de ces deux secteurs, moins enclins que d'autres à connaître l'actualité des politiques d'aménagement engagées par la Ville et l'aménageur Citallios.

Les représentants du maître d'ouvrage et la Mairie ont répondu à toutes les questions du commissaire enquêteur et fourni tous les documents souhaités.

e) **En ce qui concerne le projet proposé**

Le projet d'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo est justifié par la création d'une offre de logement social permettant d'assurer en partie le relogement de l'îlot Sellier et d'assurer un développement de l'activité économique inscrite au programme de la ZAC Entrée de Ville, assurant également une meilleure harmonie des immeubles en vis à vis avec ceux réalisés côté Paris, à la Porte de Clichy.

Ces aménagements doivent permettre de poursuivre la résorption de l'habitat en grande partie dégradé du secteur Pouchet-Nivert et la création d'emplois en fond de parcelle au 30 boulevard Victor Hugo, en lieu et place de locaux d'activités obsolètes et pour partie inoccupés, situés à proximité des transports en commun récemment mis en service.

Le périmètre du projet est adapté au strict besoin du projet d'aménagement décrit dans le dossier d'enquête. Le réaménagement du passage Nivert et de la placette complètera les équipements publics du programme de la ZAC Entrée de Ville.

La visite sur place du futur passage public a permis au commissaire enquêteur de s'assurer de la faible incidence du projet sur l'environnement et de la pertinence de son traitement. Le projet de densification à proximité des transports en commun est rationnel et cohérent et participe ainsi à la réduction des circulations automobiles dans ce quartier proche du périphérique et facilitera la vie des habitants et salariés du quartier.

f) **En ce qui concerne les observations déposées**

Les principaux intéressés par la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, les propriétaires occupants des pavillons et les représentants des activités économiques et des hôtels, ont dans le temps de l'enquête pu faire connaître par écrit leurs observations ou propositions.

L'enquête publique s'est achevée avec une présence régulière du public aux permanences du commissaire enquêteur et treize observations ont été inscrites dans les registres d'enquête publique.

A l'issue de la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a dressé un procès-verbal de synthèse des observations du public, qu'il a remis aux représentants du maître d'ouvrage et de la Commune de Clichy-la-Garenne, lors d'une réunion de restitution organisée le 27 juillet 2022.

Les observations ont été examinées, ainsi que les propres questions du commissaire enquêteur. Il a été ensuite convenu du planning de rendu du mémoire en réponse de l'aménageur.

Les représentants de l'aménageur et de la Ville ont bien compris les questions exprimées par le commissaire enquêteur et l'importance des réponses qui seront intégrées dans son rapport.

g) **En ce qui concerne les réponses du maître d'ouvrage**

Par mail en date du 12 août, le maître d'ouvrage a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public et aux questions du commissaire enquêteur (annexe 9).

Les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public complètent l'information nécessaire à la bonne compréhension du projet. Ces réponses sont précises et détaillées. Les réponses aux questions du commissaire enquêteur sont exhaustives et s'accompagnent d'engagements du maître d'ouvrage :

- En ce qui concerne le relogement et notamment des occupants des pavillons
- En ce qui concerne la réduction de la pollution atmosphérique dans le projet
- En ce qui concerne la construction en fond de parcelle du 30 boulevard Victor Hugo
- En ce qui concerne le projet paysager.

h) **En ce qui concerne l'atteinte à la propriété**

L'état parcellaire joint au dossier précise les biens objets de la procédure d'expropriation. Ces biens sont constitués principalement de petits logements, trois maisons, deux hôtels meublés (30 chambres) et 9 locaux d'activités dont 4 commerces.

L'examen des atteintes à la propriété privée nécessite que les futurs expropriés puissent faire valoir cette atteinte par écrit.

Certains propriétaires des lots inscrits dans l'état parcellaire sont venus aux permanences rencontrer le commissaire enquêteur, mais peu d'entre eux ont déposé des observations et seuls les propriétaires de deux parcelles ont fait des propositions de modification du périmètre de la DUP.

Il ressort à l'examen de certaines observations un sentiment fort d'attachement au quartier.

Le commissaire enquêteur estime que la nature des constructions existantes, les aménagements décrits dans la demande de DUP et le programme des constructions envisagées sur ces deux secteurs nécessitent l'intervention publique.

L'aménageur ainsi que la Ville de Clichy sont actuellement propriétaires de locaux et parcelles de terrain répertoriées dans l'état parcellaire. Dans le projet, l'ensemble des constructions existantes dans le périmètre de la DUP sont destinées à la démolition.

Aucune des constructions existantes n'est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ni classée.

Seul le pavillon du 12 passage Nivert a fait l'objet d'un intérêt patrimonial particulier. Cette maison, classée au patrimoine de Clichy en 2009 pour son caractère remarquable, (Intérêt Architectural et représentatif d'une époque « Historique » - paru dans Clichy Mag en 2009) a été déclassée en 2018 à l'occasion d'une modification du PLU. La propriétaire a déposé deux observations et demande la modification du périmètre de DUP afin de conserver son pavillon.

A l'examen des plans parcellaires, le périmètre de la DUP est limité au terrain nécessaire à la réalisation des deux secteurs décrits dans la demande. Le commissaire enquêteur, après avoir visité les lieux, considère que l'état dégradé des constructions existantes et décrites dans le dossier d'enquête justifie une intervention publique qui doit permettre la réalisation d'un programme d'intérêt général et l'accompagnement des aménagements publics inscrits au programme de la ZAC.

Après examen du PLU de la commune, le commissaire enquêteur considère que le propriétaire du 19 bld du Général Leclerc (observation N°7) pouvait avoir la connaissance de l'existence d'un projet d'aménagement dans ce secteur, car la parcelle qu'il envisageait d'acquérir en 2016 était déjà intégrée dans le périmètre de la ZAC Entrée de Ville et inscrite dans les documents d'urbanisme de la Ville.

Le maître d'ouvrage, dans sa réponse aux observations du public, explicite les raisons qui ont conduit à ne pas préempter en 2016. Cette réponse permet de comprendre la genèse du projet et le fait que le droit de préemption n'aurait pas été justifié à cette époque.

Le bâtiment d'activités situé sur le fond de parcelle du 30 boulevard Victor Hugo, ainsi que les autres locaux d'activités du secteur Pouchet-Nivert, ne présentent aucun intérêt patrimonial particulier, et la relocalisation de ces locaux d'entrepôts et d'activités vétustes ne doit pas faire obstacle à l'aménagement prévu de ces secteurs.

L'atteinte à la propriété privée est réduite à ce stade du projet, qui intervient après la conduite dans la durée d'une politique d'acquisition amiable par l'aménageur et la Ville, à la suite de l'inscription de ces deux secteurs objets de la demande de DUP N°3 dans l'extension du périmètre de la ZAC Entrée de Ville.

Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées par l'aménageur à la question sur le relogement en général et des occupants des pavillons en particulier sont de nature à apporter les garanties nécessaires en vue d'assurer ces relogements dans de bonnes conditions.

Ainsi le commissaire enquêteur ne retient pas les deux demandes de modification du périmètre de la DUP N°3 qui doit permettre la réalisation d'un aménagement d'intérêt général, cohérent et rationnel.

i) **En ce qui concerne l'appréciation des dépenses induites par le projet**

L'extrait du bilan d'aménagement prévisionnel joint au dossier d'enquête fait apparaître un montant global d'environ 30.562.000 € HT dont 26.682.000 € d'acquisitions foncières.

Conformément à la procédure d'enquête publique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, la direction des Domaines a bien été consultée avant le début de l'enquête publique.

L'avis des Domaines, délivré en date du 11 mars 2021, donne une estimation sommaire et globale concernant le coût d'acquisition de 25.025.000 € HT. L'estimation prend en compte les coûts d'acquisition, les montants des indemnités d'éviction commerciale, les frais de emploi et les marges de négociation et d'aléas divers.

Le commissaire enquêteur, après avoir pris connaissance des précisions apportées par le maître d'ouvrage concernant le coût des démolitions, considère que le bilan prévisionnel prend bien en compte le montant des acquisitions foncières pour un montant proche des valeurs de marché de biens comparables et situés à proximité du boulevard périphérique.

j) **En ce qui concerne l'atteinte aux copropriétés riveraines**

La réponse apportée par le maître d'ouvrage concernant la perte d'ensoleillement en façade arrière de l'immeuble d'habitation du 30 boulevard Victor Hugo est insuffisante. Du point de vue du commissaire enquêteur, cette perte d'ensoleillement n'est pas réellement prise en considération.

La réponse du maître d'ouvrage ne s'accompagne d'aucune mesure concrète ni engagement de réductions de l'impact du projet sur la perte d'ensoleillement.

Bien que la hauteur du projet ne dépasse pas la hauteur maximale inscrite au PLU, l'implantation de la construction, conformément au périmètre de la DUP proposé par le maître d'ouvrage, est de nature à créer une perte d'ensoleillement pour la copropriété du 30 boulevard Victor Hugo.

Le commissaire enquêteur a conscience que la réduction du périmètre de la DUP sur cette parcelle peut avoir un impact important sur le projet. C'est pourquoi il propose de rechercher un meilleur épannelage du projet d'immeuble avec un prospect mesuré à partir du niveau naturel du terrain et non à 4m de celui-ci, comme décrit dans la coupe de la notice de présentation.

k) **En ce qui concerne l'atteinte à l'environnement**

L'étude d'impact jointe à la demande de DUP N°3 et parcellaire a fait l'objet d'un avis de la MRAe 2021-1718 en date 22 septembre 2021. La MRAe a fait huit recommandations qui ont fait l'objet d'un mémoire en réponse du porteur de projet avec les compléments d'études demandés.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des études jointes au dossier d'enquête et des réponses de l'aménageur, il apparaît au commissaire enquêteur que les principaux impacts environnementaux ont bien été pris en compte. Le maître d'ouvrage, dans sa réponse aux questions du commissaire enquêteur, a pris des engagements à l'occasion de la mise en œuvre du programme sur la limitation des pollutions atmosphériques liées au trafic du périphérique.

Le commissaire enquêteur pense que les engagements du maître d'ouvrage permettront de concilier renouvellement urbain et qualité de vie pour les futurs habitants du secteur Pouchet-Nivert.

l) **En ce qui concerne la concordance entre le PLU et le projet de DUP**

Le dossier d'enquête publique préalable et parcellaire concernant le secteur Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo situé dans la ZAC Entrée de Ville a fait l'objet d'une demande d'avis auprès de l'unité départementale des Hauts-de-Seine le 1er juillet 2021.

Par courrier en date du 2 août 2021, le directeur adjoint de l'unité départementale des Hauts-de-Seine a fait connaître son avis favorable sur la compatibilité de la demande de DUP avec les dispositions réglementaires du PLU de la commune de Clichy-la-Garenne.

Après analyse du projet, le commissaire enquêteur considère que le projet de DUP respecte les objectifs du PLU et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé.

Par ailleurs, le projet est compatible avec les documents de niveau supérieur (Schéma directeur IDF) et s'inscrit dans les objectifs du contrat de plan État-Région en vigueur.

3 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur la DUP

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 31 jours consécutifs, après :

- L'étude en détail des différents documents du dossier présentés à l'enquête
- La présentation du projet par les représentants de Citallios et la Mairie
- Les repérages sur place du quartier et des emprises du projet
- L'écoute attentive des questions du public
- La communication au maître d'ouvrage, dans un procès-verbal, des observations écrites du public et des questions du commissaire enquêteur
- L'étude et l'analyse des réponses détaillées du maître d'ouvrage

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, considérant que :

- Les conditions de déroulement de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, sur les panneaux d'affichages administratifs, et les notifications individuelles aux propriétaires concernés par l'état parcellaire
- La Mairie a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête et des notifications individuelles non retirées, que le commissaire enquêteur a pu constater
- Les dossiers soumis à l'enquête publique environnementale unique, préalable à la DUP N°3 et parcellaire, étaient complets et comportaient les informations nécessaires à la compréhension du projet d'aménagement proposé sur les secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles
- Le public a pu prendre connaissance des dossiers, s'exprimer et formuler des observations
- La direction des Domaines a été consultée préalablement à l'ouverture de l'enquête

Sur le fond de l'enquête publique, considérant que :

- L'origine et l'objectif de l'enquête publique environnementale ont été clairement exposés
- Le nombre de participants à cette enquête a été continu, vingt-cinq personnes ont assisté à la réunion d'information et d'échanges, dix-huit personnes ont rencontré le commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences, et treize observations ont été formulées dans les registres papier et dématérialisé
- Le projet d'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo, situé dans la ZAC Entrée de Ville, respecte les objectifs du PLU, les orientations du

PADD et prend en compte les documents de niveau supérieur (schéma directeur de la Région Ile de France)

- Le projet sur le secteur Pouchet-Nivert vise à résorber un habitat dégradé constitué principalement de petits logements
- Le projet d'aménagement doit permettre de reconstituer une offre de logement de 200 logements dont 150 sociaux, nécessaires au relogement des habitants des logements sociaux de l'ilot Sellier
- Le projet sur le secteur du 30 boulevard Victor Hugo en fond de parcelle doit permettre le renouvellement de locaux d'entrepôts et d'activités obsolètes et pour partie inoccupés
- Ce projet conforte la création d'emploi sur la Ville et permet d'accueillir de nouvelles activités économiques à proximité des transports en commun
- L'immeuble projeté permet d'assurer un front bâti le long du boulevard périphérique répondant aux exigences du nouveau paysage urbain en cohérence avec les aménagements de chaque côté de la Porte de Clichy
- Le projet est rationnel et cohérent
- Les deux demandes de modification du périmètre de la DUP ont fait l'objet de réponses appropriées du maître d'ouvrage et d'engagement sur le relogement
- Les atteintes à l'environnement sont faibles et ont été abordées dans les études complémentaires à l'étude d'impact en réponse aux recommandations de la MRAe
- Les atteintes à la santé humaine sont prises en compte dans les engagements pris par le maître d'ouvrage en réponse aux observations du commissaire enquêteur concernant la limitation d'exposition des futurs occupants aux pollutions atmosphériques liées au trafic routier sur le boulevard périphérique
- L'atteinte à la propriété privée dans le secteur Pouchet-Nivert est réduite à ce stade du projet, intervenant après la conduite dans la durée d'une politique d'acquisition amiable par la commune et son aménageur
- L'atteinte à la propriété privée existe néanmoins en ce qui concerne l'immeuble d'habitation du 30 boulevard Victor Hugo, dont la perte d'ensoleillement importante résulte du tracé du périmètre de la DUP proposé sur ce secteur. Le maître d'ouvrage, interrogé par le commissaire enquêteur sur la perte d'ensoleillement, ne propose pas d'en réduire la portée alors qu'un épannelage plus adapté réduirait l'impact du projet sur la copropriété riveraine.

En conclusion, concernant le secteur Pouchet-Nivert, le commissaire enquêteur considère que ni les atteintes à la propriété privée, ni le coût de l'opération, ni ses inconvénients, ne sont de nature à faire perdre au projet son caractère d'utilité publique.

Concernant le secteur 30 boulevard Victor Hugo, le commissaire enquêteur considère que les inconvénients liés à la perte d'ensoleillement pour la copropriété du 30 boulevard Victor Hugo peuvent être réduits en adoptant un meilleur épannelage au projet.

En conséquence :

Le commissaire enquêteur, après s'être rendu sur place, avoir étudié le dossier, s'être tenu à disposition du public et avoir analysé les observations écrites formulées, considère que l'opération projetée est globalement cohérente avec les objectifs annoncés par le maître d'ouvrage et présente des avantages nettement supérieurs aux inconvénients qui en résultent, donne un **AVIS FAVORABLE** à l'opération d'aménagement projetée dans la demande de DUP avec la réserve suivante

Réserve :

Pour rendre plus acceptable le projet sur le fond de parcelle du 30 boulevard Victor Hugo, le commissaire enquêteur demande que l'épannelage du projet respecte un prospect mesuré à partir du niveau du terrain naturel et non à 4 m comme décrit dans la coupe de la notice de présentation.

Une fois cette réserve levée, le commissaire enquêteur considère que ni le coût de l'opération ni ses inconvénients ne seront de nature à faire perdre au projet du secteur du 30 boulevard Victor Hugo son caractère d'utilité publique.

Fait à Neuilly le 19 août 2022
Bernard Aimé
Bernard AIMÉ,
commissaire enquêteur

C / PROCES-VERBAL
D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

1 - Rappel du déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a été réalisée en même temps que l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, puisque l'expropriant a pu déterminer, préalablement à la DUP, les parcelles à exproprier, dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires concernés.

L'Avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département. L'Avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage, avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, aux lieux habituels d'affichage administratif de la Mairie de Clichy-la-Garenne, siège de l'enquête, ainsi qu'aux abords des secteurs Pouchet-Nivert et du 30 boulevard Victor Hugo.

La société Citallios, a procédé aux notifications individuelles de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique, par lettres recommandées avec avis de réception, aux propriétaires des biens figurant dans l'état parcellaire, ainsi qu'au syndic et représentants des propriétaires.

Pour les propriétaires, syndic et représentants des propriétaires, n'ayant pas retiré leurs lettres recommandées, le Maire a fait procéder à l'affichage, sur les panneaux administratifs de l'Hôtel de Ville, du courrier de notification de l'arrêté préfectoral du 31 mai 2022 portant ouverture d'une enquête publique environnementale unique.

2 - Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire

- Après avoir vérifié la publicité, l'affichage en Mairie des notifications individuelles non retirées, l'attestation de l'affichage des avis d'enquête publique aux abords du projet
- Après avoir vérifié que le dossier d'enquête parcellaire mis à la disposition du public était complet
- Après avoir vérifié que l'emprise indiquée dans le dossier parcellaire est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de DUP
- Après avoir vérifié la compatibilité du plan parcellaire avec le projet d'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo

Considérant que les propriétaires identifiés au cadastre et dans l'état parcellaire ont bien fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception,

Considérant que le projet d'aménagement des secteurs Pouchet-Nivert et 30 boulevard Victor Hugo ne peut être réalisé sans l'acquisition des parcelles identifiées au cadastre et dans l'état parcellaire, et que l'expropriation des biens et lots de copropriété est nécessaire à l'opération,

Considérant que les demandes de modification du périmètre de DUP n'ont pas été retenues par le commissaire dans ses conclusions motivées,

Le commissaire enquêteur, donne un AVIS FAVORABLE aux acquisitions foncières inscrites dans le dossier d'enquête parcellaire, nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Fait à Neuilly le 19 août 2022

Bernard Aimé

Bernard AIMÉ,
Commissaire enquêteur