

GRAND PARIS SEINE OUEST

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

Enquête publique
Du 22 mai au 22 juin 2018
N° E18000028/95

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur
Olivier JACQUE

Châtenay-Malabry, le 15 juillet 2018

SOMMAIRE

1-	Présentation de l'enquête publique	4
1.1	Présentation du projet	4
1.2	Lancement de la procédure d'enquête	4
1.3	Désignation du commissaire enquêteur	4
1.4	Ouverture de l'enquête publique	4
2-	Le dossier d'enquête	5
3-	Le déroulement de l'enquête publique	6
3.1	Réunion du 19 avril 2018	6
3.2	Fixation des dates de l'enquête publique	6
3.3	Registres d'enquête et enquête dématérialisée	6
3.4	Visite de la ZAC le 25 avril 2018	7
3.5	Réunion du 17 mai 2018	7
3.6	Publicité	7
3.7	Observations portées sur les registres	8
3.8	Procès-Verbal de synthèse	8
3.9	Réponses de l'EPT GPSO	8
4-	Bilan de l'enquête	9
4.1	Examen du dossier d'enquête préalable à la DUP	9
4.2	Dossier d'enquête parcellaire îlot D	13
4.3	Dossier d'enquête parcellaire îlot B	13
4.4	Synthèse, des observations portées sur les registres et réponses du maître d'ouvrage	14
	Annexes	32

ANNEXES

- ANNEXE N°1 Désignation du commissaire enquêteur
- ANNEXE N°2 Attestation sur l'honneur du commissaire enquêteur
- ANNEXE N°3 Arrêté portant ouverture de l'enquête publique
- ANNEXE N°4 Procès-verbal de synthèse
- ANNEXE N°5 Transmission des réponses du maître d'ouvrage (GPSO)
- ANNEXE N°6 Réponses du maître d'ouvrage (GPSO)
- ANNEXE N°7 Extrait des délibérations du conseil municipal 15.12.2016
- ANNEXE N°8 Extrait des délibérations du conseil municipal 29.11.2017
- ANNEXE N°9 Fiches d'enquête parcellaire
- ANNEXE N°10 Suivi des notifications d'enquête parcellaire

1- Présentation de l'enquête publique

1.1 Présentation du projet

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

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

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

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

- 100 000 m² de logements soit plus de 1 500 logements dont au moins 25% de logements sociaux
- 3 500 m² de commerces
- 28 000 m² de bureaux.

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

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

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

1.2 Lancement de la procédure d'enquête

Par un courrier enregistré le 04 avril 2018 au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, le préfet des Hauts de Seine a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur.

1.3 Désignation du commissaire enquêteur

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

Le commissaire enquêteur a adressé au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, le 5 avril 2018, une attestation sur l'honneur indiquant qu'il n'exerce pas ou n'a pas exercé de fonctions depuis moins de cinq ans, qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur, et qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet concerné (annexe n°2).

1.4 Ouverture de l'enquête publique

L'ouverture ainsi que les modalités du déroulement de l'enquête publique ont été définies par l'arrêté préfectoral n° 2018-67 du 20 avril 2018 (annexe n°3).

2- Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête se présente sous la forme de documents réunis dans trois dossiers.
Un sommaire énumère les pièces des trois dossiers :

- Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- Pièce 1. Mention des textes régissant l'enquête publique unique
- Pièce 2. Notice explicative
- Pièce 3. Plan de situation
- Pièce 4. Plan général des travaux
- Pièce 5. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Pièce 6. L'appréciation sommaire des dépenses
- Pièce 7. Le bilan de la concertation préalable
- Pièce 8. L'étude d'impact
 - Etude d'impact du 21.01.2015
 - Avis de l'Autorité Environnementale du 10.06.2015
 - Addendum à l'étude d'impact et réponse à l'avis de l'AE du 10.06.2015;
Document daté du 01.09.2015
 - Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelables
09.10.2015
 - Mesures acoustiques de septembre 2015
 - Impact du projet et mesures compensatoires d'organisation des déplacements de
Septembre 2015
 - Avis de l'Autorité Environnementale du 20.10.2017
 - Réponses à l'avis de l'avis de l'Autorité Environnementale du 20.10.2017;
Document non daté
 - Comparaison de la qualité de l'air de la ZAC avec la station AIRPARIF – Stade
Lenglen du 12.03.2018
- Pièce 9. Périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique

- Dossier d'enquête parcellaire îlot D

- Pièce 1. Plan de situation
- Pièce 2. Plan d'enquête parcellaire
- Pièce 3. Présentation des parcelles
- Pièce 4. Etat parcellaire

- Dossier d'enquête parcellaire îlot B

- Pièce 1. Plan de situation
- Pièce 2. Plan d'enquête parcellaire
- Pièce 3. Présentation des parcelles
- Pièce 4. Etat parcellaire

3- Déroulement de l'enquête publique

3.1 Réunion du 19 avril 2018

Dès sa désignation, le commissaire enquêteur a pris contact avec le représentant de la préfecture des Hauts-de-Seine, organisatrice de l'enquête publique, en la personne de M. Antoine MERIMI.

Celui –ci a indiqué, par mail du 9 avril 2018, que le contact au sein des services de l'aménageur, la SEMADS / SPL Seine Ouest Aménagement, était Mme Judith MARTINEZ.

Une réunion de présentation de l'opération et d'organisation de l'enquête publique, en présence des représentants de l'aménageur, des services du territoire (GPSO) et du service de l'urbanisme de la ville d'Issy-les-Moulineaux, s'est déroulée le 19 avril 2018. Un représentant de l'entreprise en charge de la gestion du registre dématérialisé était présent.

3.2 Fixation des dates de l'enquête

Sur la proposition des services de la Préfecture des Hauts-de-Seine, les dates de l'enquête ont été arrêtées du 22 mai au 22 juin 2018, soit 32 jours consécutifs.

Les dates des permanences du commissaire enquêteur ont été fixées, après proposition du commissaire enquêteur aux :

- mardi 22 mai 2018, de 8h30 à 12h00 ;
- jeudi 31 mai 2018, de 16h00 à 19h00 ;
- samedi 9 juin 2018, de 8h30 à 12h00 ;
- mercredi 13 juin 2018, de 14h00 à 18h00 ;
- vendredi 22 juin 2018, de 14h00 à 18h00.

Ces informations ont été portées sur l'arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n° 2018-67 du 20 avril 2018 portant ouverture d'une enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe relative aux emprise des îlots B et D nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Léon Blum sur la commune d'ISSY-LES-MOULINEAUX.

3.3 Registres d'enquête et enquête dématérialisée

Par un courrier du 20 avril 2018, le Préfet des Hauts de Seine a transmis au commissaire enquêteur une copie de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ainsi que les registres d'enquête pour être paraphés.

Le siège de l'enquête a été fixé au Centre Administratif Municipal 47 rue du Général Leclerc – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (2^{ème} étage):

- Un dossier d'enquête et un registre d'enquête y ont été mis à la disposition du public aux heures de fonctionnement des services

- Un accès informatique permettait d'accéder à l'enquête dématérialisée.

Au siège de l'EPT Grand Paris Seine Ouest, 2 rue de Paris 92190 MEUDON :

- Un dossier d'enquête et un registre d'enquête étaient à la disposition du public aux heures de fonctionnement des services.

- Un accès informatique permettait d'accéder à l'enquête dématérialisée.

A l'adresse mail de la Préfecture des Hauts de Seine :

Le public pouvait également accéder au registre dématérialisé.

Sur ces sites, ainsi que celui de la mairie d'ISSY-LES-MOULINEAUX, le public pouvait consulter l'avis d'enquête et le dossier d'enquête.

3.4 Visite de la ZAC le 25 avril 2018

A la demande du commissaire enquêteur, une visite de la ZAC a été effectuée le 25 avril 2018.

M. Raymond LOISELEUR, Directeur Général de la SPL Seine Ouest Aménagement, a présenté l'opération au commissaire enquêteur.

Cette visite a permis de constater l'étendue de la ZAC et l'avancement de certains travaux :

- sur l'îlot G dédié à la gare du Grand Paris Express
- sur l'îlot A occupé par des logements sociaux
- sur l'îlot E démolition effectuée
- sur l'îlot F murage des fenêtres.

Le caractère ponctuel des interventions par îlot :

- un vaste îlot A de restructuration de logements sociaux
- l'accueil de la gare sur l'îlot G
- une volonté de porte du quartier sur les îlots F et G qui accueilleront des constructions de grande hauteur
- des opérations ponctuelles sur l'avenue de Verdun sans réel lien entre elles
- deux îlots, B et D, nécessitent des expropriations, d'où les enquêtes parcellaires intéressant ces deux îlots.

La plupart des opérations sont confiées à des architectes de renom, sans qu'apparaisse une coordination, aucun architecte ou urbaniste n'étant en charge de cette coordination.

Ensuite, tout au long de l'enquête, le commissaire enquêteur est retourné à plusieurs reprises sur la ZAC et à ses abords, en particulier sur l'avenue de Verdun, sur le chemin des Vignes et sur le coteau.

3.5 Réunion du 17 mai 2018

Une réunion sur le site de l'enquête a permis au commissaire enquêteur de remettre les registres d'enquêtes paraphés au responsable de l'EPT GPSO et de la SPL SOA et de vérifier le fléchage permettant au public d'accéder au dossier et au registre d'enquête.

3.6 Publicité

L'avis d'enquête a été publié dans la presse :

- Journal "Le Parisien" : le 3 mai 2018 et le 23 mai 2018
- Journal "Les Echos" : le 3 mai 2018 et le 22 mai 2018

L'affichage légal a été effectué par PUBLILEGAL autour et sur l'ensemble de la ZAC. 30 affiches conformes à la réglementation ont été apposées sur la voie publique et 41 affiches ont été mises dans les panneaux d'information municipale. Une affiche a été apposée au siège de GPSO et une à la mairie d'Issy-les-Moulineaux.

Les affiches sur voie publique ont été mises en place le 2 mai 2018.

Les affiches sur panneaux municipaux ont été mises en place le 4 mai 2018.

Un huissier a contrôlé la mise en place des affiches, leur présence les 22.05, 06.06, et 15.06.2018 ainsi que leur présence avant dépose le 26.06.2018.

3.7 Observations portées sur les registres

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

34 observations ont été portées sur le registre dématérialisé. Il y a lieu de remarquer que les observations 12 et 13 sont identiques et proviennent de la même personne; la même situation est constatée pour celles numérotées 28, 29, 30, 31 et 32 Aussi, si on élimine ces doublons, le registre dématérialisé comporte 29 observations.

2 observations sont portées sur le registre papier déposé au siège de l'EPT GPSO. Elles ont été portées le 24.05.2018 par Mme Jubénot et le 22.06.2018 par les copropriétaires du 119 avenue de Verdun; elles sont identiques aux observations portées par les mêmes personnes sur le registre papier déposé au Centre Administratif Municipal, aussi elles n'ont pas été comptabilisées.

3 observations sont portées sur le site dédié de la préfecture des Hauts-de-Seine (Vessières RP1, Brouassin RP2 et Cobat RP3) et sont inscrites dans le PV. Les autres observations inscrites sur ce site n'ont pas été prises en compte, étant également sur le registre dématérialisé.

Un total de 72 observations (après suppression des doublons) a été porté sur les différents supports mis à la disposition du public.

3.8 Procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur, après la clôture de l'enquête publique le 22 juin 2018 à 18h, a dressé un procès-verbal de synthèse (annexe n°4) qu'il a transmis au Président de l'EPT GPSO le 26 juin 2018.

3.9 Réponses de l'EPT GPSO

Le Président de l'EPT GPSO, par un courrier daté du 6 juillet 2018 (annexe n°5), a transmis au commissaire enquêteur les réponses de l'EPT GPSO (annexe n°6). Il mentionne dans son courrier que les réponses ont été rédigées en lien avec la ville d'ISSY-LES-MOULINEAUX et la SPL Seine Ouest Aménagement.

4 - Bilan de l'enquête

4.1 Examen du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est composé de 9 pièces. Il apparaît, à la lecture du dossier, que plusieurs pièces ont été rédigées de nombreux mois avant l'enquête publique et qu'elles ne présentent pas totalement la situation au moment de l'enquête.

Le dossier d'enquête est daté de décembre 2016.

Un sommaire liste les pièces qui composent le dossier.

Pièce 1. Mention des textes régissant l'enquête publique unique

56 pages de textes juridiques en petits caractères permettent certainement d'offrir une bibliographie juridique complète de l'enquête publique unique, mais ne permettent pas d'offrir au public une porte d'entrée agréable et pédagogique pour pénétrer et comprendre le dossier.

On peut s'interroger sur la nécessité de cette exhaustivité qui nuit à la compréhension du dossier. Une synthèse pédagogique aurait pu être utile.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n'est pas présent dans ce dossier.

Pièce 2. Notice explicative

La notice explicative présente en introduction la situation géographique du projet et rappelle le contexte de son élaboration autour de l'implantation de la gare "Issy RER"

Une présentation détaillée de l'état initial du site permet au lecteur d'avoir une bonne vision de l'environnement bâti de la ZAC et de son réseau de communications (routier et transports en commun).

L'historique de l'élaboration du projet permet de prendre connaissance des différents scénarios envisagés et des évolutions apportées au projet, en particulier pour tenir compte des observations des Isséens lors de la consultation préalable à la création de la ZAC.

Les grands objectifs du parti d'aménagement sont décrits ainsi que le programme prévisionnel des constructions :

- La création d'un pôle de transports multimodal.
- La création d'une nouvelle centralité autour de la place Léon Blum.
- La requalification du quartier et l'affirmation de sa fonction résidentielle.
- La revalorisation de l'espace public et la composition paysagère du site.
- La réalisation sur 17,4 ha de 130 000 m² de Surface de Plancher :
 - . 100 000 m² de logements dont au moins 25% sociaux
 - . 3 500 m² de commerces
 - . 28 000 m² de bureaux.

Le projet a pour objectif clair et annoncé de densifier (+ 20 000 m² de constructibilité dans la ZAC).

Les réalisations se feront sur 10 îlots dont 1 seul l'îlot D appartient à des propriétaires privés.

Un programme prévisionnel par lot est affiché.

Dans son avant-dernière partie, la notice explicative justifie l'utilité publique du projet. Elle se réfère pour cela à différents documents d'urbanisme en précisant la cohérence de l'aménagement envisagé avec ces documents :

- Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF).
- Le schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux et du Val de Seine (SCOT).
- Le Contrat de Développement Territorial de Grand Paris Sud Ouest (CDT).
- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France.
- Le programme Local de l'Habitat de Grand Paris Seine Ouest.
- Le Plan Local d'Urbanisme d'Issy-Les-Moulineaux (PLU).

Enfin, en conclusion, le document traite de l'insertion du projet dans son environnement. Il mentionne le risque fort d'inondation sur une partie de la zone et énumère les avantages attendus du projet sur le milieu humain et socio-économique ainsi que ses effets positifs sur la mobilité et le trafic.

Le document est clair et permet au lecteur de comprendre les objectifs du maître d'ouvrage. Malheureusement il n'est pas à jour et comprend quelques erreurs ou oublis. Alors que le chantier est largement engagé, le document date de 2015 ou 2016 et oublie les évolutions du projet depuis cette date.

En particulier, ce qui est très important dans le cadre de l'enquête parcellaire, il est mentionné que seul l'îlot D à des propriétaires privés; l'îlot B, qui est dans la même situation, est ignoré (1 îlot sur 2 justifiant l'enquête parcellaire est oublié).

L'aménagement du 135 avenue de Verdun, qui doit accueillir une salle de prière et un complexe culturel musulman, objet de 41 observations sur les registres d'enquête, n'est même pas mentionné.

La préservation et le renforcement des qualités paysagères du site, bien que souvent mentionnés, n'apparaissent pas réellement dans le projet, en particulier au niveau du coteau, côté impair de l'avenue de Verdun. La valorisation du secteur du chemin des Vignes et la préservation de la vue sur la Seine sont citées mais pas expliquées, et rien dans le projet ne semble répondre à cet objectif. Enfin, si le lecteur trouve dans le document une description sommaire de chaque îlot, il est regrettable que la hauteur des constructions envisagées sur l'îlot F - 80 mètres - ne soit pas mentionnée alors que cela va fondamentalement changer le paysage urbain de tout le quartier.

Pièce 3. Plan de situation

Le document semble incomplet ou peu compréhensible, il ne permet pas de bien situer le périmètre de la ZAC sur le plan de la ville.

Pièce 4. Plan général des travaux

Le plan général des travaux permet d'avoir une très bonne vision de l'implantation des îlots opérationnels dans la ZAC et des liaisons piétonnes programmées.

Un plan masse général des îlots opérationnels datant d'octobre 2016, dont la lecture est plus délicate pour un public non averti, complète le plan général des travaux.

Pièce 5. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Le document présente l'évolution de la voirie du site dans le cadre du projet, en particulier les liaisons piétonnes qui seront créées, ainsi que les réseaux d'assainissement et les réponses apportées au sein du PPRI en cas d'inondation.

Pour le chauffage, il est mentionné que plusieurs scénarios sont en cours d'analyse. Il est regrettable que le dossier n'ait pas été actualisé sur ce point, les analyses de scénarios en cours en décembre 2016 étaient certainement achevées à la date de lancement de l'enquête.

Un mail planté agrémenté de six jardins chromatiques et thématiques sera réalisé le long de la rue Aristide Briand.

Pièce 6. L'appréciation sommaire des dépenses

Le document reprend des chiffres approuvés en décembre 2015. Là également, une actualisation du document aurait été souhaitable. A titre d'exemple, comme dans d'autres documents du dossier, l'îlot B est indiqué sans coût d'acquisition alors que le projet nécessite l'achat des biens immobiliers présents sur l'îlot ou l'expropriation des propriétaires. Le coût du montage financier de la réalisation du centre musulman (135 avenue de Verdun) n'est pas indiqué, ce qui entraîne des rumeurs (certaines personnes annoncent 5 ou 7 M€ lors de leur venue aux permanences du commissaire enquêteur).

Pièce 7. Bilan de la concertation préalable (document de décembre 2015)

Dans le cadre de l'élaboration du projet de ZAC, une concertation préalable a été organisée; ses modalités ont été arrêtées lors de la séance du 3 octobre 2013 du conseil municipal :

- une exposition publique,
- la consultation des conseils de quartier concernés,
- une réunion publique organisée le 18 février 2014,
- un article dans le journal local Point d'appui et sur le site internet de la ville.

Une enquête publique relative à la ZAC Léon Blum a eu lieu du 3 septembre au 5 octobre 2015.

La consultation préalable avait pour but d'informer le public et de recueillir ses observations, lui permettant ainsi de formuler des propositions.

A la suite à cette consultation, le projet a connu certaines évolutions afin de prendre en compte certaines remarques du public, notamment une réduction du périmètre de la ZAC. En revanche, la hauteur maximum des constructions annoncée au public, soit 50 m, a été modifiée par la suite passant à 80 m.

Pièce 8. L'étude d'impact

Cette pièce est très importante dans le cadre de cette enquête qui est une enquête publique environnementale. Or les nombreux documents qui composent la pièce 8 mélangent des documents généralistes et règlementaires à des études ciblées (acoustiques, qualité de l'air, déplacements), ce qui rend la compréhension de cette pièce non synthétique difficile, d'autant qu'il y a les documents élaborés pour l'enquête publique de 2015 et des documents ajoutés pour la présente enquête.

L'avis de l'Autorité Environnementale du 10.06.2015 et la réponse du maître d'ouvrage à cet avis, en date du 01.09.2015, auraient dû être intégrés à une étude d'impact actualisée et introduits dans le dossier tel quel.

Composition de la pièce 8 :

- Etude d'impact du 21.01.2015.
- Avis de l'Autorité Environnementale du 10.06.2015.
- Addendum à l'étude d'impact et réponse à l'avis de l'AE du 10.06.2015 ; Document daté du 01.09.2015.
- Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelables 09.10.2015.
- Mesures acoustiques de septembre 2015.
- Impact du projet et mesures compensatoires d'organisation des déplacements de Septembre 2015.
- Avis de l'Autorité Environnementale du 20.10.2017.
- Réponses à l'avis de l'avis de l'Autorité Environnementale du 20.10.2017 ; Document non daté.
- Comparaison de la qualité de l'air de la ZAC avec la station AIRPARIF – Stade Lenglen du 12.03.2018.

L'avis de l'AE du 20 octobre 2017 permet d'apprécier la qualité de la pièce 8. Les compléments apportés par le maître d'ouvrage dans sa réponse à cet avis répondent partiellement aux demandes de l'AE.

Dans son avis l'AE précise qu'il s'agit d'une actualisation de son avis de 2015, qui prend en compte les compléments apportés par le maître d'ouvrage, par une étude de trafic, une étude acoustique et une étude de faisabilité énergétique. Elle regrette, néanmoins, l'absence d'une actualisation de l'étude d'impact présentée en 2015 qui prendrait en compte les évolutions du projet et le niveau actuel des connaissances. En particulier, elle recommande une étude de la pollution des sols.

L'AE fait plusieurs demandes au maître d'ouvrage concernant soit des obligations règlementaires comme les quotas de stationnement des vélos pour tout type de bâtiment ou la compatibilité avec le SDAGE, soit la suite donnée au choix d'un scénario pour le mode de chauffage.

A ce stade d'avancement du projet, l'AE considère que les constructions sur chaque îlot et leur intégration urbaine auraient mérité d'être définies plus précisément.

L'AE rappelle que les aspects naturels et paysagers sont essentiels et pourtant négligés dans l'étude. Elle recommande d'étudier les possibilités d'impacts positifs concernant la végétalisation et le paysage du futur quartier.

Enfin, elle est très critique sur le résumé non technique présenté dans le dossier qui est réduit à très peu de chose (un tableau) alors qu'il s'agit d'un document très important qui doit permettre à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Dans sa réponse, l'aménageur apporte des précisions sur les futures constructions, par des photos, et dans le descriptif des bâtiments prévus sur chaque îlot. De même, pour la future gare RER et l'aménagement de la place Léon Blum, il présente quelques photos-montages et des plans qui permettent de découvrir les projets dans leur niveau d'avancement actuel. L'étude de sol demandée par l'AE "se fait" à travers les sondages réalisés sur les îlots afin d'évaluer la qualité chimique des sols.

Enfin, dans sa réponse, l'aménageur traite très sommairement de la biodiversité et du paysage. La réponse est loin de répondre au chapitre qu' y a consacré l'AE : *"Les impacts du projet ne doivent pas se concevoir comme les seules atteintes négatives à l'environnement mais*

également comme les possibilités qu'offre l'aménagement d'améliorer le cadre de vie offert aux futures populations, surtout dans un tissu aussi densément construit, De plus, la nature et le paysage impactent directement d'autres thématiques environnementales : l'utilisation de mode doux, le confort de l'espace public,... "

En particulier, les interventions qui ne sont que ponctuelles sur l'avenue de Verdun ne semblent pas avoir bénéficié d'une étude paysagère qui lierait l'existant conservé et les nouvelles constructions.

Pièces 9. Périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique

Le périmètre de la Déclaration de l'Utilité Publique est calqué sur le périmètre de la ZAC.

4.2 Dossier d'enquête parcellaire îlot D

Pièce 1. Plan de situation

Un plan de situation permet de repérer l'îlot D dans la ZAC.

Pièce 2. Plan d'enquête parcellaire

Un plan d'enquête parcellaire permet de prendre connaissance de la délimitation des parcelles, de leur numérotation et de leur situation vis-à-vis de leur acquisition par le maître d'ouvrage.

Pièce 3. Présentation des parcelles

Chaque parcelle est décrite, une photo permet de visualiser le bâti actuel

Pièce 4. Etat parcellaire

L'état parcellaire donne, parcelle par parcelle, ses caractéristiques, son ou ses propriétaire(s) et son état hypothécaire.

Le dossier aurait pu intégrer l'extrait des délibérations du conseil municipal du 15 décembre 2016 (annexe n°7) concernant le lancement de la procédure préalable à la DUP en vue de l'acquisition des terrains de l'îlot D, qui justifie cette procédure par les objectifs globaux de la ZAC et par la vétusté du bâti visé, souvent dégradé et qui semble obsolète.

4.3 Dossier d'enquête parcellaire îlot B

Pièce 1. Plan de situation

Un plan de situation permet de repérer l'îlot B dans la ZAC.

Pièce 2. Plan d'enquête parcellaire

Un plan d'enquête parcellaire permet de prendre connaissance de la délimitation des parcelles, de leur numérotation et de leur situation vis-à-vis de leur acquisition par le maître d'ouvrage.

Pièce 3. Présentation des parcelles

Chaque parcelle est décrite, une photo permet de visualiser le bâti actuel.

Pièce 4. Etat parcellaire

L'état parcellaire donne, parcelle par parcelle, ses caractéristiques, son ou ses propriétaire(s) et son état hypothécaire.

Le dossier aurait pu intégrer l'extrait des délibérations du conseil municipal du 29 novembre 2017 (annexe n°8) concernant le lancement de l'enquête parcellaire en vue de l'acquisition des terrains de l'îlot B, qui justifie cette procédure par la vétusté du parc immobilier, un bâti obsolète et trop souvent dégradé qui ne correspond plus aux exigences environnementales et architecturales d'aujourd'hui.

4.4 Synthèse des observations portées sur les registres et réponses du maître d'ouvrage

Afin de faciliter la compréhension du lecteur, le commissaire enquêteur a placé, thème par thème, successivement, le paragraphe correspondant du procès-verbal de synthèse, la réponse du maître d'ouvrage et la synthèse du commissaire enquêteur qui fait suite à cette réponse.

Les observations ont été numérotées, une lettre indiquant s'il s'agit du registre papier P, du registre dématérialisé D ou du registre du site de la préfecture RP.

Les 72 observations sont classées par thème, la numérotation permet au maître d'ouvrage de prendre connaissance des observations dans leur intégralité, ses services étant en possession d'une copie des registres. Une même observation peut comprendre plusieurs thèmes.

I- ENQUETE PREALABLE A LA DUP

1° Observations concernant le programme de la ZAC

Les thèmes sont classés par nombre décroissant d'observations.

- Réalisation d'une salle de prière

PV de synthèse :

Contre : P2, P4, P5, P7, P8, P9, P12, P13, P18, P21, P22, P32, P36, D2, D3, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D15, D16, D18, D20, D24, D25, D26, D33, RP1, RP4.

Les raisons à cette opposition sont :

- L'absence d'information préalable et de communication : P4, P5, P9, P13, P32, D8, D9, D10, D18, D25, D26, D33, RP4.
- La taille : P4, P5, P7, P8, P13, P21, D3, D7, D24.
- La localisation face au lycée : P2, P4, P5, P7, P8, P9, P12, P13, P14, P18, P32, P36, D3, D7, D8, D9, D12, D16, D20, D33, RP1.

- Le financement : P2, P4, P5, P13, P14, P18, P32, D3, D7, D9, D10, D12, D15, D18, D20, D33, RP1.
- La parité hommes-femmes : P2, P4, P5, P13, D3, D12, RP1.
- Les difficultés de circulation et de stationnement aux abords : P4, P5, P9, P13, P21, D7, D33, D11, D15, D16
- Le non respect de la protection des serres et du PLU : D15, D16.
- Le panneau de PC affiché sur la clôture ne mentionne pas la salle de culte : P5, P32.
- Les garanties sur l'imam : RP1.

Pour : P20, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30.

32 observations portées émanent de personnes qui sont opposées à la réalisation de la salle de prières.

L'absence totale d'information, de communication et de concertation - la salle de prières n'étant pas mentionnée dans le dossier d'enquête - est interprétée comme une volonté de cacher ce projet.

La proximité du lycée et le financement de ce lieu de culte sont fortement critiqués.

L'implantation du lieu de culte dans la ZAC Léon Blum fait partie des arguments de ceux qui observent la réalisation de deux Issy les Moulineaux, la ZAC du centre ville pour les riches, la ZAC Léon Blum pour les pauvres, avec des programmes qui accentuent cette coupure (voir ci-dessous).

La taille du lieu de culte est une source d'inquiétude (plus de deux fois plus grand que le site actuel au 103 de l'avenue de Verdun). L'absence de parité (capacité de 600 hommes et 200 femmes) est jugée discriminante et ne devrait pas être acceptée par la municipalité.

Au total, le thème de la salle de prières se retrouve dans 41 observations sur 72, soit dans près de 60 % des observations.

9 observations sont favorables à l'implantation de ce lieu de culte. Le commissaire enquêteur observe que 8 de ces observations ont été portées le 20 juin, les unes après les autres.

Réponse du maître d'ouvrage :

Certaines observations concernent le manque d'information et de communication et indiquent que la « salle de prière » n'apparaît pas dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Cela peut s'expliquer par le fait que le dossier de DUP a été élaboré en 2016, à un moment où ce projet n'était pas intégré dans les équipements de la ZAC.

En effet, le Conseil municipal a délibéré en décembre 2016 afin de saisir le Préfet pour lancer l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. Or, ce n'est que suite à la délibération du conseil municipal du 29 novembre 2017, que cet équipement a été intégré dans le programme de la ZAC.

Issy-les-Moulineaux est une ville humaniste, riche d'une vie culturelle et culturelle locale s'exprimant dans sa diversité et où chacune des grandes religions peut accueillir ses fidèles dans un lieu de culte dédié sur le territoire de la commune (les églises catholiques Notre Dame des pauvres, Saint-Benoit, Saint-Bruno, Saint-Etienne, Sainte-Lucie ; les églises évangélique et apostolique arméniennes ; l'église protestante unifiée de Clamart, Issy et Meudon ; la synagogue, et, plus récemment, l'Éparchie des Maronites de France - Chrétiens d'Orient - avec la reconsécration de la chapelle Saint-Sauveur).

Dans le respect des Lois de la République (Loi de 1905 et principe de laïcité), la Municipalité veille à laisser une place à toutes les cultures et croyances, et des passerelles entre les confessions se sont consolidées.

À ce titre, et suite à la fermeture, par l'ADEF, en 2011, du local qui lui servait de salle de prière, la communauté musulmane dispose depuis 2012 d'une salle de prière située dans un des bâtiments du secteur EPF (secteur pour lequel la Ville avait conventionné en 2007 avec l'Etablissement Public Foncier pour mobiliser du foncier dans le cadre de l'opération d'aménagement à venir située sur le terrain devenu îlot E de la ZAC Blum). Cet immeuble, accueillant la salle de prière, était donc voué à disparaître bien avant la création de la ZAC, puisque l'objectif de l'EPF est d'acquérir l'ensemble des lots afin, qu'à terme, des immeubles neufs de logements et commerces soient construits. Depuis, ce terrain a été lauréat de la consultation menée par la Métropole du grand Paris (Inventons la Métropole du Grand Paris). Ainsi, dès 2012, il était connu que ce site était provisoire et qu'un déménagement était à prévoir dans les meilleurs délais.

Poursuivant sa volonté que toutes les religions cohabitent de manière paisible sur notre commune, la Ville oeuvre ainsi au bien vivre ensemble de tous les Isséens.

Aussi, depuis plusieurs années, la Municipalité accompagne l'Association Socio Culturelle des Musulmans d'Issy-les-Moulineaux (ASCOMI) dans sa recherche d'un site pérenne susceptible d'accueillir les fidèles qui fréquentent le site actuel.

Et comme pour tout lieu de culte, la Ville et les services spécialisés de l'Etat sont en contacts réguliers au regard de l'application du plan Vigipirate.

Différentes pistes ont été explorées prenant particulièrement en compte la réelle fréquentation du site et ses activités pour finalement aboutir, dans des conditions juridiques et financières qui garantissent les intérêts de la Ville et des Isséens, à la restructuration de bâtiments techniques sis 135, avenue de Verdun dans le quartier Léon Blum, à quelques centaines de mètres de l'emplacement actuel de la salle de prière. Il est à noter que l'Association ne deviendra pas propriétaire de ce nouveau site et en sera locataire, comme aujourd'hui.

C'est dans ce cadre que le Conseil municipal a délibéré lors d'une séance publique en décembre 2017, afin de permettre la réalisation d'un projet de réhabilitation et de rénovation des bâtiments du 135 avenue de Verdun, pour y accueillir le Centre Musulman d'Issy (CMI) ainsi qu'un centre culturel qui sera nommé « Georges Dumézil » et des bureaux pour le service des espaces verts de GPSO, dans le respect du patrimoine protégé de la ville. En effet, les bâtiments du 135 avenue de Verdun qui sont protégés, dans le PLU, au titre du patrimoine local de la Ville, sont bien conservés et réhabilités et ne sont pas démolis.

Un travail a notamment été mené, en partenariat avec le CNRS, pour définir le concept du Centre culturel Georges DUMEZIL qui constituera un lieu de référence et de ressources sur l'histoire des mythologies, des croyances, des religions polythéistes et monothéistes, et leur impact sur les civilisations

Les serres municipales, quant à elles, sont bien préservées sur leur emplacement actuel et de nouveaux locaux seront réalisés sur la partie haute du terrain pour accueillir le service des espaces verts de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest et leur permettre de poursuivre leur activité sur le site.

Concernant les observations relatives à la taille du projet, ce dernier correspond à l'expression des besoins actuels et a fait l'objet de plusieurs réunions techniques afin que le site retenu prenne en compte la fréquentation réelle des fidèles.

Quant à la place des femmes, celle-ci est d'importance sur ce projet puisqu'elles ont été consultées sur leurs besoins et qu'un groupe de travail a spécifiquement été créé. Le projet dans sa constitution et sa capacité d'accueil répond aux demandes qu'elles ont exprimées. Quant au choix de l'Imam, l'ASCOMI tient la Ville régulièrement informée de ses recherches. Concernant les observations relatives à l'absence d'information des Isséens, il faut savoir que les acteurs concernés directement par ce projet, à savoir les conseils de quartier, établissement scolaire, représentants des cultes et associations via l'ALIM, ont été consultés à chaque étape. De plus, d'une dizaine de rencontres avec chacun d'eux ont permis d'aborder les lignes directrices de ce projet, tout particulièrement avec le Proviseur du lycée avec qui ont été abordées les activités du CMI ainsi que celles du centre culturel Georges DUMEZIL.

Enfin, comme pour tout projet d'ampleur sur la ville, il a toujours été prévu d'organiser une réunion publique (première quinzaine d'octobre 2018) pour présenter l'opération dans son ensemble, une fois que le permis sera délivré. Par ailleurs, le Permis de construire de ce projet est encore en cours d'instruction, c'est pour cela qu'il n'a pas encore fait l'objet d'un affichage. Pour autant, un affichage a été réalisé en mairie dans le cadre du dépôt de PC. Le panneau de Permis de construire cité dans deux observations ne concerne pas ce projet mais celui présent au 131-133 avenue de Verdun, qui correspond à un programme de logements avec une crèche et un restaurant pour séniors.

Synthèse du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage justifie le besoin de cet équipement et explique que sa programmation n'était pas arrêtée lors du dépôt du dossier d'enquête auprès du Préfet. Ce qui est faux puisque le projet de lancement de l'enquête parcellaire en vue de l'acquisition des terrains de l'îlot B a été approuvé au même conseil municipal que l'introduction de la salle de prière dans la ZAC, le 29 novembre 2017.

Le dimensionnement de la salle de prière s'est fait en concertation avec les autorités religieuses musulmanes et correspond aux besoins exprimés.

Les acteurs concernés directement par le projet : conseils de quartier, établissement scolaire, représentant des cultes et associations via l'ALIM, ont été consultés à chaque étape du projet et une réunion pour présenter le projet est prévue une fois le permis de construire déposé.

Le commissaire enquêteur remarque que certaines questions n'ont pas obtenu de réponses : le financement du lieu et le stationnement des véhicules lors de la venue des fidèles les jours de prière (800 personnes).

D'autre part, il ne paraît pas normal qu'un projet aussi sensible (60 % des observations portent sur ce sujet) puisse ne pas être mentionné dans le dossier d'enquête. La promesse d'une réunion **après** le dépôt du permis de construire ne peut être ressentie que comme une absence de concertation par la population, d'où le nombre d'observations hostiles à cette réalisation.

- Issy les Moulineaux à deux visages : la ZAC Léon Blum comparée à la ZAC du centre ville

PV de synthèse :

Observations : P3, P5, P8, P9, P12, P13, P21, P32, D16, D18, D24, D25, D33, RP3.

- Trop de logements sociaux : P5, P8, P12, P32, D16, D18, D24, D33, RP3.
- Insécurité-drogue : P8, P9, P18, P32, D18, RP3.
- Suppression du "Cube" : P3, P32, D16, D25.
- Quartier sacrifié : P8.
- Contre la densification : P21.
- Pas de piste cyclable
- Trop de béton
- Manque d'accession à la propriété de logements intermédiaires
- La localisation de la salle de prières.

14 observations, auxquelles s'ajoutent de nombreux propos oraux, critiquent le programme de la ZAC, jugeant que la municipalité réalise un Issy les Moulineaux à deux visages ou à deux vitesses. Le choix du lieu d'implantation de la salle de prières, la suppression du "Cube" ou l'augmentation du nombre de logements sociaux dans un quartier qui en est déjà plus largement pourvu que le centre ville sont ressentis comme la matérialisation d'une politique municipale jugée défavorable à ce quartier et à ses habitants anciens (beaucoup de personnes se présentent en annonçant "j'habite Issy les Moulineaux depuis 25, 30,... ans ou j'y suis né"). L'insécurité et le trafic de drogue sont une préoccupation majeure de plusieurs intervenants qui considèrent que le programme de la ZAC ne va pas dans le sens d'une amélioration de la sécurité.

Le sentiment que le quartier, comme la ville, va perdre de sa mixité sociale est très présent. Il ne sera plus accessible que pour les éligibles aux logements sociaux et les personnes ayant les moyens d'acquérir les nouveaux logements, hors de portée financière pour les catégories intermédiaires qui y habitent actuellement.

Réponse du maître d'ouvrage :

Quelques commentaires font état d'une ville à deux vitesses, la ZAC Léon Blum étant comparée à la ZAC Coeur de Ville.

Il est à noter que ces deux projets d'envergure s'inscrivent dans un contexte territorial global. En effet, le programme local de l'habitat (PLH) du territoire de Grand Paris Seine Ouest (GPSO) prévoit une production de 2 000 logements neufs par an dont 500 logements sociaux (25%) sur l'ensemble de son territoire.

Les opérations de la ZAC Léon Blum et de la ZAC Coeur de ville, qui sont identifiées dans le PLH participent pleinement à l'atteinte de ces objectifs :

- D'un côté la programmation détaillée de la ZAC Léon Blum (17 ha) fait apparaître un programme d'environ 116 160 m² de logements (soit environ 1800 logements) sur l'ensemble de l'opération, dont 35 760 m² (31%) de logements sociaux (soit environ 650 logements).

- D'un autre côté, la programmation détaillée de la ZAC Coeur de ville (3 ha) fait état d'un projet de 40 000 m² de logements (627 logements) dont 25% de logements sociaux (156).

Ainsi, la programmation cumulée de ces deux opérations – d'ampleur différente - fait état d'une production d'environ 2 400 logements neufs dont plus de 30% de logements sociaux d'ici 2024.

Cette programmation contribue ainsi pleinement aux objectifs fixés par GPSO sans pour autant générer de disproportion notable en matière de logements sociaux d'une zone à l'autre.

En outre, le contrat de développement territorial (CDT) de GPSO, signé le 13 novembre 2013, avait identifié dans son projet stratégique de développement durable plusieurs objectifs dont celui de promouvoir un aménagement durable du territoire autour de centralités nouvelles (trois gares du réseau Grand Paris Express Pont de Sèvres/Ile Seguin ; Issy RER ; Issy/Vanves/Clamart) ou renforcées (les coeurs de villes, les stations de métro/tramway/RER).

Moins opposées que complémentaires, les opérations concomitantes de Léon Blum et du Coeur de Ville à Issy-les-Moulineaux viennent consacrer les objectifs affichés par le CDT de GPSO, démontrant une logique de rééquilibrage des centralités.

Les objectifs définis par la Municipalité pour la ZAC Léon Blum autour de la gare du Grand Paris Express sont ambitieux. Dès décembre 2015, au moment où le Conseil approuvait le dossier de création, elle affirmait notamment la volonté de faire de ce quartier, jusqu'à ce jour considéré comme délaissé, « une nouvelle polarité » autour de la place Léon Blum. Il s'agissait également d'ouvrir ce quartier sur le reste de la Ville et d'en accroître sa mixité sociale en rénovant le patrimoine de Seine Ouest habitat.

La ZAC s'articule autour d'une gare du Grand Paris Express qui sera située à l'angle de l'avenue de Verdun et de la rue Aristide Briand. Elle constituera un pôle d'interconnexions avec le RER, le tramway et, à terme la ligne 12 du métro prolongée. Cette accessibilité exceptionnelle viendra confirmer le positionnement stratégique de ce quartier, non seulement au sein de la Ville, mais aussi de la Métropole.

C'est une réelle opportunité pour revaloriser le secteur, dont le bâti est dégradé et souvent hétérogène, et pour développer une offre variée en logements.

Il ne s'agit pas uniquement de requalification et de densification, mais de porter une ambition, celle de développer une nouvelle centralité.

Tous les nouveaux immeubles vont traduire cette ambition, et en particulier, les deux bâtiments « signal », érigé au-dessus de la gare, qui constituera le repère architectural. Pour chaque îlot de la ZAC, il a été demandé aux architectes et aux promoteurs, d'être inventifs, innovants, de mettre les nouvelles technologies au service de la Ville durable. Il a été fait appel à de grands talents, en particulier les architectes : ARCHITECTURE STUDIO, Atelier 115, BRENAC et GONZALES, Philippe CHIAMBARETTA, Daquin-Ferrières, Christian DEVILLIERS, LARAQUI-BRINGER, Daniel LIBESKIND/CASTRO, MVRDV / Winy MAAS et Jean-Michel WILMOTTE.

Les projets présentés, encore à l'étude pour la plupart, témoignent ainsi de la volonté de proposer une architecture soignée, et d'apporter de réelles innovations aux services des résidents. A titre d'exemple, le projet « Ôm », lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » propose un immeuble conçu dans un esprit fengshui, et intègre pleinement la nature avec notamment plus de 110 terrasses végétalisées. Sur l'îlot B, l'agence MVRDV a engagé des études pour réaliser un ensemble de logements s'insérant dans une serre semi-ouverte comprenant plus de 3 000 m² de terrasses et jardins.

De nombreux équipements publics existent déjà dans le quartier : écoles, collège, lycée, l'Entrepoint (lieu de création artistique et d'aide au développement des pratiques amateurs dans les domaines de la musique, du théâtre, de la danse, de la littérature, du multimédia, etc.).

Quant au Cube, son transfert, pour permettre l'extension du lycée St Exupéry, ne sera réel qu'à la livraison de l'équipement numérique prévu au Coeur de Ville dont la superficie sera doublée.

Deux crèches, une école de 12 classes, un restaurant club dédié aux personnes retraitées et handicapées seront implantées dans la ZAC Léon Blum. A proximité, les travaux sur l'ancien Parc Municipal des Sports sont engagés en vue de créer une Cité des Sports ultra-moderne, qui accueillera notamment une des toutes premières plateformes "santé sur ordonnance". 3500 m² de commerces viendront compléter l'offre du quartier et répondre aux attentes des habitants.

Concernant le programme de la ZAC et la proportion de logements sociaux, le projet a pour objectif de rééquilibrer la part de logements sociaux par rapport à la situation existante en introduisant de nouveaux logements libres et intermédiaires : environ 1800 logements seront construits, dont 650 logements sociaux, tandis qu'environ 500 logements sont démolis dont 330 logements sociaux.

Sur les différents îlots identifiés dans le cadre de la ZAC, le pourcentage de logements sociaux passera donc de 65 à 31%.

Tableau récapitulatif des programmes par îlot et leur évolution par rapport à l'existant

Ilot	Total m ² logements	m ² logements accession	m ² logements sociaux construits	m ² logements sociaux démolis	% logements sociaux projetés	Commentaires
A+ Paul Bert	44 000	27 500	16 500	13 640	38%	La résidence Aristide Briand (îlot A) accueille actuellement 13 640 m ² de logements sociaux. Le nouveau projet permet la reconstruction de 16 500 m ² de logements sociaux et la création de 27 500 m ² de logements en accession libre. Le site passe donc de 100% de logements sociaux à 38% de logements sociaux et 62 % de logements en accession libre.
B	12 000	9 000	3 000	0	25%	Le site actuel accueille 25 logements libres. Le programme prévisionnel prévoit la construction d'environ 140 logements libres et 45 sociaux soit 25 %.
C	5 200	0	5 200	0	100%	L'îlot C correspond à l'ancien hôpital de jour. Le projet y prévoit un programme mixte avec des logements sociaux, une crèche et un restaurant pour séniors.
D	9 000	6 750	2 250	0	25%	L'îlot D regroupe 102 logements avec une vacance importante sur certains terrains. Le programme prévisionnel prévoit environ 140 logements libres et 35 logements sociaux, soit 25%.
E	9 230	6 920	2 310	537	25%	sur l'îlot E qui comprenait des logements en accession, sociaux et des commerces, un programme mixte sera reconstruit avec environ 9230 m ² dont 25 % en social.
F	20 000	15 000	5 000	5 057	25%	La résidence Verdun (îlot F) accueille actuellement 5 057 m ² de logements sociaux (soit 84 logements). Le nouveau projet permet la reconstruction du même nombre de logements et la création de 15 000 m ² de logements supplémentaire en accession libre. Le site passe donc de 100% de logements sociaux à 25% de logements sociaux et 75 % de logements en accession libre.
G	6 730	5 230	1 500	0	22%	Sur l'îlot G qui a été démolé par la SGP, 6730 m ² de logements sont prévus dont 22% en social
J	10 000	10 000	0	0	0%	Le site existant accueille une pépinière d'entreprise. Le projet permet la construction de 10 000 m ² de logements libre dont 15-20% de logements intermédiaires
Total	116 160	80 400	35 760	19 234	31%	Le pourcentage de logements sociaux du quartier va donc diminuer grâce à la mixité introduite par la création de nombres logements libres et intermédiaires, pour passer de 65 à 31 %.

Loin d'être un quartier « sacrifié » Léon Blum est bien destiné à devenir un véritable pôle urbain bénéficiant d'une extraordinaire desserte, et connecté au centre-ville conformément à ce qui est inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme (OAP « Léon Blum » et OAP « Axe Historique » notamment).

En effet, les deux opérations ont été pensées dans le cadre d'une politique globale visant à mettre en oeuvre un aménagement durable et équilibré à l'échelle de l'ensemble du territoire.

La ville d'Issy est constituée de plusieurs pôles ou de « coeurs de ville » qu'il s'agit de relier. C'est bien dans ce cadre, qu'une étude est menée depuis le 2ème semestre 2016 pour établir un diagnostic de circulation ainsi qu'une étude de définition du traitement paysagé des espaces publics, perceptibles au niveau du piéton, du cycliste et de l'automobiliste, autour des deux axes majeurs et stratégiques d'Issy-les-Moulineaux, véritables « colonnes vertébrales » de la commune :

- De la porte de Versailles à Meudon (rues Ernest Renan- Général Leclerc- Victor Cresson et l'avenue de Verdun)
- Du pont d'Issy à la Porte de Versailles (rue Rouget de Lisle, boulevard des Frères Voisins, boulevard Gambetta, rue Ernest Renan).

Cette consultation qui s'est inscrite dans un contexte général de mutation urbanistique engagé depuis plus de 20 ans, se poursuivra dans les prochaines années grâce à la mise en oeuvre de grands projets urbains qui modifieront le fonctionnement du territoire en créant de nouveaux pôles de logements et d'intérêt, impactant les flux de déplacement de toute la commune.

- Synthèse du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage met en avant l'implantation de la gare RER, le prolongement à terme de la ligne 12 du métro et une opération de grande envergure de renouvellement urbain autour de la place Léon Blum et sur l'îlot A en particulier avec la construction de nouveaux équipements publics.

Le projet apporte de la mixité sociale, en particulier sur l'îlot A, même si globalement le nombre de logements sociaux augmente pour dépasser les 30%, ce qui est fortement critiqué. Le maître d'ouvrage ne répond que partiellement aux observations qui témoignent de craintes des habitants actuels du secteur : rien sur le manque de sécurité et le trafic de drogue.

Le catalogue d'architectes à la notoriété reconnue mis en avant par le maître d'ouvrage n'est en rien un gage de réussite de l'opération. Il est même étonnant qu'il n'y ait ni architecte, ni urbaniste coordinateur qui veillerait à conserver un quartier qui ne devienne pas un ensemble de "coups" architecturaux.

La disparition du "Cube" est mal vécue par certains. La réponse qui leur est apportée n'est pas satisfaisante, l'arrivée d'équipements fonctionnels, écoles, crèches, etc... ne peut pas remplacer un équipement qui est ressenti comme valorisant **et qui part au centre ville...**

- Le chemin des Vignes et l'îlot D :

PV de Synthèse :

Observations : P3 ,P13 ,P15 , P36, D14, D17, D19, D21, D23, D26, D28.

- Destruction du patrimoine et de l'histoire de la ville : P3, P13, P36, D14, D19, D21, D23.
- Contre la démolition du 119 avenue de Verdun : D14, D21.
- "Carnage écologique" et environnement ignoré : P3, P15.

11 observations témoignent de l'attachement à la fois au patrimoine, témoignage de l'histoire, et à ce site particulier, atypique, au charme reconnu et qui est protégé par le PLU.

La démolition des deux immeubles qui bordent l'avenue et le chemin est fortement contestée, ils sont considérés en bon état par leurs propriétaires et occupants.

L'utilité publique de l'aménagement de l'îlot D et les expropriations le touchant est remise en cause par ces intervenants.

Réponse du maître d'ouvrage :

Lors de l'élaboration du PLU et du dossier de ZAC en 2015, le chemin des Vignes a été identifié comme une venelle historique à préserver, afin notamment de conserver les perspectives visuelles et les liaisons entre la seine et les coteaux.

Le projet urbain et architectural de l'îlot D et plus particulièrement des phases D2 et D3, qui est en cours de définition, a pour ambition de conforter cette position et mise en valeur.

Au vu des observations recueillies pendant l'enquête, sur la valorisation du chemin des vignes, une étude sera menée afin d'analyser la préservation éventuelle de certains immeubles.

Synthèse du commissaire enquêteur

Le chemin des Vignes, les pavillons et les jardins de part et d'autre du chemin sont un quartier en eux même qui trouve son ouverture sur la ville entre les n° 115 et 135 de l'avenue de Verdun.

Le PLU prévoit de protéger la vue vers la Seine, or rien dans le projet ne permet de garantir cette protection. Le maître d'ouvrage l'identifie comme une venelle historique.

La réponse du maître d'ouvrage ne répond que partiellement aux inquiétudes et aux observations déposées sur les registres.

La délimitation de la ZAC est discutable, elle coupe en deux un secteur dont l'unité est flagrante. Le chemin des Vignes notamment appartient à la ZAC entre l'avenue de Verdun et le viaduc, mais pas au-dessus.

L'attachement à ce patrimoine des intervenants mériterait qu'une étude soit engagée sur l'aspect du coteau de part et d'autre du chemin des Vignes depuis l'avenue de Verdun jusqu'au haut du chemin des Vignes, le tout formant un ensemble homogène.

Rien dans le dossier ne démontre que la réalisation d'une barre de 24 m de haut le long de l'avenue de Verdun permettra de conserver la vue de la Seine en tout point du chemin des Vignes et une unité à cet ensemble au caractère bucolique.

- Demande d'agrandissement du lycée :

PV de synthèse :

Observations : P10, P12, P14.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les besoins d'extension du lycée sont connus de la Municipalité et font l'objet de divers échanges entre les différents acteurs. Des réflexions sont en cours mais ne concernent pas le périmètre de la ZAC. (cf paragraphe « CUBE »).

Synthèse du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage apporte une réponse à cette demande. Une information des Isséens dans le journal municipal ou sur un autre support sur ce sujet serait la bienvenue.

- Absence de concertation préalable au programme de la ZAC :PV de synthèse :

Observations : P6, P10.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bilan de concertation de la ZAC Léon Blum montre que la population a été largement associée en amont de la procédure.

Depuis la création d'un périmètre d'études et de concertation sur le quartier Léon Blum en avril 2013, jusqu'à l'approbation du bilan de concertation préalable à la création de la ZAC, en décembre 2015, de treize articles ont permis d'informer les Isséens sur l'évolution du projet.

De plus, une réunion publique spécifique à la présentation du projet de la ZAC et les différents îlots opérationnels avait été organisée en février 2014 et avait rassemblé plus de 300 personnes. Réponses apportées suite au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur

Enquête publique unique ZAC Léon Blum (DUP et enquête parcellaire) (8) 06 juillet 2018

Par la suite, dans le cadre de l'élaboration du PLU, un atelier participatif (octobre 2014) et deux réunions publiques supplémentaire (novembre 2014 et mars 2015) ont permis, notamment de présenter les règles d'urbanisme et les orientations d'aménagement proposés sur ce secteur, lesquelles ont également été mises à disposition du public par le biais de plusieurs expositions au centre administratif municipal, entre 2014 et 2015.

Une enquête publique a également été organisée avec une mise à disposition de l'étude d'impact et du dossier de création de la ZAC entre le 3 septembre et le 5 octobre 2015, laquelle a recueilli 28 observations et un courrier. Le projet a alors été conforté dans ses principes, le bilan de la concertation a fait apparaître qu'il n'y avait pas d'opposition de fond sur l'aménagement du quartier, le souhait des isséens étant de requalifier ce secteur de la ville.

Il faut également souligner que la maison des projets, construite et financée par l'aménageur, la SPL SOA, et ouverte en février 2014, a permis d'organiser des réunions de quartier sur le site afin d'être au plus près des résidents du quartier.

Par ailleurs, depuis l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC plus de 20 articles ou brèves ont été publiés dans le journal Municipal (Point d'Appui) pour évoquer les travaux en cours ou l'actualité des projets, sans compter les informations sur internet, via les réseaux sociaux ou les autres publications dans des journaux tels que « Objectif Grand Paris » ou « Grand Paris Info » (cf PJ).

Ainsi, la Ville communique presque tous les mois sur le devenir du quartier Léon Blum. En outre, dans le cadre des très nombreux comités de suivi du Grand Paris Express, ou des réunions organisées par le bailleur social Seine Ouest Habitat avec ses locataires, ou encore lors des grandes étapes du chantier, des échanges ont très régulièrement lieu avec les habitants du quartier.

Synthèse du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage rappelle l'effort de communication fait pour informer la population. Le commissaire enquêteur a remarqué lors de l'enquête publique l'absence d'associations environnementales qui, dans ce type d'opération, sont les seules à réellement pouvoir suivre l'élaboration d'un tel projet et être un relais de la population à un niveau non uniquement d'information mais de participation.

Le manque d'information est bien réel en ce qui concerne la salle de prière, alors qu'il s'agit d'un sujet majeur pour les habitants du quartier.

Il est également ressenti par les habitants des îlots B et D, qui ne semblent pas avoir été informés totalement des modalités d'achat de leurs biens ou d'expropriation.

- Trop de bâtiments de grande hauteur :

PV de synthèse :

Observations : P7, P36.

Modification du PLU pour passer de 50 à 80 m sur l'îlot F sans information et concertation préalable.

Ilot F trop haut.

Réponse du maître d'ouvrage :

Depuis une vingtaine d'années, les mesures législatives et réglementaires se sont multipliées en faveur de la densification, et notamment aux abords des gares. Ces objectifs sont déclinés pour chaque territoire à travers différents documents s'imposant aux villes qui élaborent les PLU, notamment le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), le Programme local de l'habitat, etc. Le PLU d'Issy-les-Moulineaux, répond à ces obligations, et les règles de constructibilité sont plus soutenues dans les quartiers voués à devenir de véritables centralités métropolitaines, qui accueilleront de nouveaux logements mais aussi l'ensemble des fonctions qui font la ville : activités, commerces, services, équipements, etc.

Ainsi l'aménagement du secteur Blum, dont la desserte en transports est largement enrichie propose une réponse à la forte demande en logements.

Ainsi, c'est une densité intégrée et respectueuse de l'environnement qui est proposée ; la question de la hauteur permet de libérer de l'espace au sol pour aménager des espaces publics, des patios et jardins privés.

La modification du règlement concernant les hauteurs au sein de l'îlot F la ZAC avait fait l'objet d'une enquête publique en 2017 lors de la modification du PLU.

Sur ce sujet, 17 personnes s'étaient exprimées contre le projet et 8 pour. Il avait alors été expliqué que la solution proposée permettait notamment de conserver un nombre suffisant de logements, d'améliorer l'aspect architectural et de créer des ouvertures. Le commissaire enquêteur avait estimé l'information suffisante et avait conclu que la solution était la plus esthétique pour le site considéré.

Synthèse du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'un choix du maître d'ouvrage qui est contesté par de nombreux intervenants, lors de l'enquête actuelle, comme lors de l'enquête concernant la modification du PLU en 2017 où une majorité d'observations témoignait du rejet d'immeubles de grande hauteur sur ce site. Ce passage à une hauteur de 80 m sur l'îlot F a donné lieu à une enquête publique, il y a donc eu une information du public.

- RER Absence de liaison piétonne entre la gare et le bas d'Issy

PV de synthèse :

Observation : P1.

- Couloir Bus avenue de Verdun :

PV de synthèse :

Observation : P4.

L'intervenant considère que l'augmentation de la circulation avenue de Verdun justifierait la mise en place d'un couloir Bus.

Réponse du maître d'ouvrage aux deux observations :

Comme précisé dans la notice explicative, l'augmentation des flux piétons et cyclistes générée par la densité du réseau de transports en commun du secteur sera anticipée dans le réaménagement des voiries de la ZAC, avec notamment des trottoirs qui seront réaménagés et un maintien de la voie cyclable existant le long de l'avenue de Verdun.

Si le quartier a actuellement un caractère routier, une place importante sera accordée au développement des déplacements doux et aux continuités urbaines, en cohérence avec l'affirmation du pôle de transports en commun de la zone, qui deviendra un des pôles multimodal les mieux desservis d'Ile-de-France.

Il s'agira de favoriser un partage multimodal des espaces, tout en créant un espace public agréable et attractif. La mise en service des escaliers mécaniques du parc Rodin, en juillet 2014, permet d'ores et déjà des liaisons facilitées entre le Haut d'Issy et le quartier Issy RER.

Dans cette dynamique, la création d'un mail piéton reliant le carrefour Léon Blum à la Seine aura notamment pour fonction de créer des connexions entre la gare du Grand Paris et la ligne T2 du Tramway. C'est dans ce cadre que des liaisons piétonnes seront créées pour faciliter les accès, notamment entre les logements et la gare et permettre une traversée des îlots B, A, J et E. Le principe de ses liaisons, qui sont inscrites au PLU (Plan de zonage 5.b), est indiqué dans la pièce 5 du dossier de DUP. Par ailleurs, un mail piéton de 1500 m² sera réalisé le long de la rue Aristide Briand, et accueillera des sculptures.

Concernant la question de la desserte en bus, il faut savoir que des groupes de travail ont été créés pour évoquer la mobilité et des déplacements doux avec tous les partenaires concernés (RATP, GPSO, SGP, ville, ...), un comité de pôle Issy RER travaille sur ces thématiques pour assurer la bonne desserte du quartier.

Synthèse du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage apporte des réponses aux observations déposées sur les registres.

- Déficience du réseau d'assainissement de la rue Aristide Briand coté rue des Trois Moulins :

PV de synthèse :

Observation : D5.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est pris connaissance de la remarque sur les odeurs du réseau d'assainissement de la rue Aristide Briand. Cette observation, qui n'est pas liée directement à l'enquête publique, a été transmise au service concerné de l'Etablissement Public Territorial de GPSO, compétent en la matière.

Synthèse du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage apporte une réponse à l'observation déposée sur le registre.

- Négociation avant les expropriations :

Observation : P11.

Ancien conseiller municipal, M. Nicolas Moreau insiste pour qu'une négociation préalable aux expropriations permette de trouver une solution de relogement pour tous.

Pas de réponse du maître d'ouvrage

- Dossier trop compliqué, pas assez synthétique :

PV de synthèse :

Observation : P19.

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant l'observation sur la difficulté d'analyser les documents de l'enquête et l'objet précis, il est à noter que le dossier de Déclaration d'Utilité Publique comprend deux pièces essentielles pour comprendre les enjeux de l'enquête : la pièce n°1 qui regroupe la « mention des textes régissant l'enquête publique » et qui explicite dans ses 12 premières pages dans quel cadre juridique a lieu l'enquête et quel en est l'objet ; la pièce n°2 nommée « notice explicative » synthétise l'étude d'impact et présente les projets îlots par îlots, l'évolution du projet et son programme.

Synthèse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne partage pas l'avis du maître d'ouvrage : la pièce 1 n'est absolument pas synthétique, incompréhensible et sans intérêt pour la très grande majorité des personnes. La pièce 2 présente l'enquête et donne la vision du maître d'ouvrage. La pièce 8 "étude d'impact", qui normalement comprend un résumé non technique qui permet à chacun de comprendre les impacts du projet, et l'avis de l'Autorité Environnementale, qui a un regard extérieur, compétent et objectif sur le dossier, sont dans le cas présent mal présentés (voir l'analyse de la pièce 8). D'autre part, le décalage dans le temps du dossier, rédigé en 2015 et 2016, et la vision de l'opération que l'on a en, simplement, regardant le chantier, contribuent à embrouiller bien des personnes.

- Dévaluation de la valeur des biens immobiliers :

Observation : P22.

La Présidente du Conseil Syndical du 120 bis de l'avenue de Verdun considère que l'immeuble va perdre de sa valeur pendant les travaux et souhaite donc une exonération de la taxe d'habitation pendant cette période.

Pas de réponse du maître d'ouvrage**2° Observations inscrites par les occupants des îlots B et D**PV de synthèse :

Mme Jubénot : P1, D28.

Restauratrice et propriétaire d'une boutique, elle conteste l'utilité publique de la réalisation de l'îlot D. En cas d'expropriation elle souhaite pouvoir continuer à exercer ses activités professionnelles sur place et sans interruption.

M. Joël Fouque : P10, P33.

Occupant professionnel du 119-121 avenue de Verdun, il souhaite retrouver deux boutiques de même surface.

M. Signonano : P16.

Occupant professionnel du 124 avenue de Verdun, il souhaite retrouver une surface professionnelle équivalente avenue de Verdun.

M. Angelopoulos : P17.

Représentant de la SCI LES GENETS 117 avenue de Verdun – 1 Chemin des Vignes (restaurant "Le Saint Georges et 7 appartements) il considère que l'immeuble est en bon état, conteste l'utilité publique du projet de l'îlot D et l'expropriation de ces bâtiments.

M. Ricchoi : P34.

Propriétaire en indivision au 119 avenue de Verdun, il demande que les occupants actuels ne soient pas défavorisés et bénéficient d'une juste indemnisation. Les immeubles, contrairement à ce qui est indiqué dans les documents, ne sont pas tous vétustes.

M. Abderrahmane Benhaddadi : P35.

Entrepreneur au 119 avenue de Verdun, il souhaite être relogé sur place.

M. François Gossé et Mme Valérie Picard : P37

Copropriétaires au 124 avenue de Verdun, ils contestent leur expropriation, leur immeuble étant non vétuste contrairement à ce qui est inscrit dans la délibération du CM du 29 novembre 2017 qui justifie les expropriations par la vétusté du patrimoine immobilier. Demandent le planning de l'opération les concernant.

M. François Gossé : P38

Ne comprend pas l'inclusion du 124 avenue de Verdun dans l'opération. Demande à bénéficier de l'attribution d'une surface équivalente en cas d'expropriation.

Mme Brouassin : RP2

Propriétaire-bailleur devant être exproprié au 125 avenue de Verdun, demande quels sont ses droits pour relouer en cas de congé de son locataire.

II ENQUETE PARCELLAIRE

Aucune observation ne porte sur l'enquête parcellaire. Néanmoins, le commissaire enquêteur a reçu plusieurs personnes ayant reçu des fiches de demande de renseignements qui ont manifesté leur étonnement, n'ayant jamais été approchées par une autorité publique pour les informer de leur expropriation potentielle.

Une forte demande concernant une meilleure information : procédure, indemnisation, recours, planning, relogement, cas des locaux d'activités professionnelles, etc... a été observée par le commissaire enquêteur.

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant les observations qui sont au coeur même de l'enquête publique, c'est-à-dire les observations émises par les propriétaires des îlots B et D faisant l'objet de l'enquête parcellaire, il paraît important de présenter la démarche que la SPL Seine Ouest Aménagement, aménageur de la ZAC, mène depuis la création de la ZAC Léon Blum, en décembre 2015.

a) Les premières acquisitions dans l'îlot D

Compte tenu des nombreux propriétaires à contacter au titre de l'îlot D (58 propriétaires au démarrage des négociations), nous avons opéré un phasage opérationnel des constructions afin de tenir compte des délais d'acquisition des terrains :

- Phase 1 : 127 - 129 av de Verdun (échancier prévisionnel : 2018-2020)
- Phase 2 : 115 - 117 av de Verdun (échancier prévisionnel : 2020-2022)
- Phase 3 : 119 - 125 av de Verdun (échancier prévisionnel : 2021-2023)

Les démarches auprès des propriétaires souhaitant vendre leur bien ont commencé dès la création de la ZAC en décembre 2015, et après le démarrage des études opérationnelles.

- Concernant la phase 1 de l'îlot D : les négociations avec les 4 propriétaires concernés, ont abouti à la signature de deux acquisitions à l'automne 2017. Les Permis de démolir ont été délivrés en 2018 et les travaux de démolition ont commencé.

- Concernant la phase 2 de l'îlot D : Sur les trois parcelles constituant cette phase : le terrain sis 3 chemin des Vignes a été acquis par voie de préemption en juin 2017, des contacts réguliers ont été mis en oeuvre avec le propriétaire du 115 avenue de Verdun qui souhaite vendre son terrain comprenant 21 appartements et 2 commerces. Un premier contact avait été pris avec les propriétaires du 117 avenue de Verdun en 2017 et une rencontre a eu lieu en mai, suite à l'envoi de la notification de l'enquête parcellaire.

Compte tenu des réflexions faites durant l'enquête, une étude sera orientée dans la préservation éventuelle de certains immeubles.

- Concernant la phase 3 de l'îlot D : Deux appartements ont été également acquis par voie de préemption au 119 et au 125 avenue de Verdun en 2017 et plusieurs contacts ont été noués avec certains propriétaires. Un accord a été trouvé avec le propriétaire d'un appartement au 119 av de Verdun et 2 négociations sont en cours. Depuis un peu plus d'un an les deux copropriétés (au 119 et au 125 avenue de Verdun) ont été approchés via leurs représentants. Au total 28 appartements et 1 commerce ont été acquis, sur 102 appartements et 8 commerces concernés par l'aménagement de l'îlot D.

b) Les contacts sur l'îlot B

L'îlot B étant, jusqu'en novembre 2017, sous convention entre la Ville d'Issy et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), les premiers contacts avec les propriétaires avaient été noués avec l'EPFIF qui a acquis 3 appartements dans la copropriété du 124 av de Verdun.

Suite à l'intégration de l'îlot B dans l'enquête parcellaire, lors du Conseil municipal du 29 novembre 2017, la SPL prend la suite de l'EPF sur la mise en oeuvre de cet îlot. Nous poursuivrons donc les échanges qu'ils avaient entamés avec les propriétaires. Par ailleurs, le bilan de la ZAC sera actualisé pour intégrer les dépenses et recettes liées à l'acquisition et la vente des terrains qui étaient jusqu'à présent prises en charge par l'EPF.

c) La procédure d'enquête parcellaire

La notification individuelle d'ouverture d'enquête parcellaire est une première étape permettant d'entrer en contact avec l'ensemble des propriétaires et de pouvoir entamer les négociations à l'amiable pour l'acquisition de leur bien. Les notifications individuelles ont été, pour la majorité, reçues par les propriétaires entre le 09 et le 11 mai 2018.

A Issy-les-Moulineaux, le principe édicté par le maire est de privilégier la transaction amiable, et ce n'est qu'en dernier recours que la procédure d'expropriation est mise en oeuvre. Dans le but de concilier la préservation des deniers de l'aménageur et la juste indemnisation des propriétaires

A ce titre, nous avons rencontré ou reçu des appels d'une quinzaine de propriétaires ou de leur représentant, qui souhaitent notamment avoir des informations sur la procédure et les modalités de vente de leur bien, et reçu 27 fiches sur 33 pour l'îlot D et 8 sur 14 depuis l'envoi des notifications annonçant l'enquête parcellaire.

Concernant la suite de la procédure, une saisine du pôle d'évaluation domanial, sera entreprise dans le courant des 2ème et 3ème trimestres 2018, pour une évaluation de leur bien.

Pour les commerçants, il est bien prévu de les recevoir, à l'issue de l'enquête afin d'étudier leur dossier, une réinstallation sur l'îlot D (la phase 1 comprend des rez-de-chaussée commerciaux) ou plus généralement dans la ZAC Léon Blum sera favorisée, dans la mesure du possible. Des rencontres ont déjà pu être engagées, notamment avec les propriétaires du Saint-Georges et de la Perle des Antilles.

On peut noter que seul 10 propriétaires sur 63, ont émis une remarque dans le registre et 3 d'entre eux ont pris également contact avec la SPL SOA.

Suite aux retours des fiches de renseignements qui ont permis d'obtenir les coordonnées des propriétaires, un contact sera pris ou poursuivi avec chacun d'entre eux, afin d'étudier chaque dossier de manière spécifique. Ainsi les observations émises dans le registre, au titre des îlots B et D, ont été évoqués ou le seront, au cas par cas avec les personnes concernées.

Synthèse du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage fait une présentation précise des modalités de rachat amiable, par préemption et expropriation, qu'il a mises en place.

Il dresse un état de l'avancement de la mise en œuvre de ces procédures et précise sa politique vis-à-vis des commerçants mais pas des autres types d'entreprises.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage a annoncé un nouvel examen des immeubles à conserver.

La base même de ces expropriations, les délibérations des 15 décembre 2016 et 29 novembre 2017 du conseil municipal - qui mentionnent : *les immeubles objets de l'enquête parcellaire sont vétustes, dégradés, au bâti obsolète qui ne correspond plus aux exigences environnementales et architecturales d'aujourd'hui* -, n'est absolument pas démontrée dans le dossier.

La visite des lieux et les propos des occupants reçus par le commissaire enquêteur montrent que les arguments sur lesquels s'appuient le conseil municipal et le maître d'ouvrage ne sont pas recevables pour la majorité des immeubles visés.

Les propriétaires du foncier des îlots D et B sont connus (annexe n°9).

Au 13 juin 2018, le suivi des notifications d'ouverture d'enquête parcellaire (annexe n°10) montre que les lettres recommandées ont été reçues par tous les propriétaires des îlots D et B entre le 9 et le 12 mai 2018, à l'exception de 5 propriétaires sur l'îlot D et 1 propriétaire sur l'îlot B.

Le 15 juillet 2018

Olivier JACQUE
Commissaire Enquêteur

ANNEXES