

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Préfecture des Hauts-de-Seine

Établissement public territorial

Grand Paris Seine ouest

Société publique locale Seine ouest Aménagement

Ville d'Issy-les-Moulineaux

ZAC LÉON BLUM

Enquête publique complémentaire préalable relative à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Léon Blum et enquête parcellaire conjointe concernant l'îlot B de cette ZAC sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

Rapport d'enquête publique

Table des matières

1 Généralités.....	3
1.1 Nature et caractéristiques du projet.....	3
1.2 Objet de l'enquête.....	4
1.2.1 Procédures antérieures.....	4
1.2.2 Procédure actuelle.....	4
1.3 Cadre juridique de l'enquête.....	5
1.4 Composition du dossier.....	5
1.5 Analyse des pièces du dossier.....	6
1.5.1 Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.....	6
1.5.2 Dossier d'enquête parcellaire îlot B.....	18
2 Modalités d'organisation et déroulement de l'enquête.....	19
2.1 Organisation de l'enquête.....	19
2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	19
2.1.2 Concertation préalable à la procédure d'enquête.....	19
2.1.3 Modalités de l'enquête.....	19
2.1.4 Information effective du public.....	22
2.2 Déroulement de l'enquête.....	22
2.2.1 Personnes entendues.....	22
2.2.2 Permanences.....	23
2.2.3 Courriers reçus.....	23
2.2.4 Incidents.....	24
2.2.5 Inscriptions dans les registres d'enquête.....	24
2.3 Clôture de l'enquête.....	24
3 Déroulement de l'enquête parcellaire.....	24
3.1 Notifications aux propriétaires.....	25
4 Analyse des observations, réponses du porteur de projet et appréciations du commissaire enquêteur.....	27
4.1 Procès-verbal de synthèse.....	27
4.2 Réponses du porteur de projet.....	27
4.2.1 Le centre culturel musulmane.....	27
4.2.2 la ZAC dans son principe, ses objectifs, ses réalisations.....	33
4.2.3 l'îlot B.....	42
4.2.4 L'information et la concertation.....	47
4.2.5 La qualité du dossier.....	49
4.2.6 Enquête parcellaire.....	51
5 Délai supplémentaire de remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.....	52
6 Annexe.....	53
7 Pièces jointes.....	55
7.1 Arrêtés.....	55
7.2 Publicité.....	55
7.3 Registre d'enquête.....	55
7.4 Courrier.....	55

1 Généralités

1.1 Nature et caractéristiques du projet

La ZAC Léon Blum s'étend sur 17,4 hectares. Elle est délimitée :

- au sud par le talus de la ligne C du RER,
- au nord par la rue Jean-Jacques Rousseau,
- à l'est par les arches du RER C,
- à l'ouest par les rues Paul Bert, de la gare et le chemins des Montquartiers.

Elle regroupe une dizaine d'îlots opérationnelles dont la maîtrise foncière est assurée par la SPL Seine ouest Aménagement, l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-Seine (devenue depuis l'EPF d'Île-de-France) et la société du Grand Paris.

Le parti d'aménagement comprend :

- la création d'un pôle de transport multimodal profitant de la création de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris express, de la proximité de la gare Issy RER et du projet de prolongement de la ligne 12 du métro, ainsi que la proximité de la ligne de tramway T2 ;
- 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.

Suite aux dernières évolutions, le programme prévisionnel des constructions prévoit sur la zone un total d'environ 150 000 m² de surface de plancher (hors équipements publics) répartis sur une dizaine d'îlots opérationnels avec environ :

- la création de 119 000 m² de surface de plancher (SDP) de logements dont 5 % sociaux,
- la construction de 4 500 m² de SDP pour les commerces et 26 000 m² de SDP pour les bureaux,
- l'aménagement d'une crèche et d'une école maternelle de 12 classes (ainsi que des travaux de rénovation de l'école élémentaires du quartier).

Concernant la maîtrise foncière du projet :

- les terrains des îlots A, F, C et I appartiennent au bailleur social Seine Ouest Habitat ;
- les terrains de l'îlot E ont été acquis par l'EPF d'Île-de-France (EPFIF) ;
 - La tranche 1 de l'îlot E a été revendue à Kaufmann & Broad par l'EPFIF ;
 - La tranche 2 de l'îlot E a été confié à la SPL Seine Ouest Aménagement ;

- l'îlot G a été acquis par la SGP dans le cadre de la DUP relative à la ligne 15 du Grand Paris express ;
- l'îlot H reste propriété privée car il s'agit de uniquement de reconstructions de bureaux sur un site accueillant auparavant des activités ;
- l'îlot D est constitué de 6 terrains dont 3 ont été déjà acquis à l'amiable pour une surface de 1 275 m². Les négociations sont en cours pour l'acquisition de 1 418 m² restants soit 0,8 % de la superficie de la ZAC et 53 % de l'îlot D ;
- l'îlot B est constitué de 4 parcelles regroupant 11 propriétaires différents, 3 appartements ayant déjà été acquis par la SPL Seine Ouest Aménagement.. Les acquisitions foncières restantes nécessaires au projet et identifiées dans le dossier d'enquête parcellaire de l'îlot B représentent 2 428 m² sur les 174 000 m² de superficie de la ZAC soit 1,4 %.

1.2 Objet de l'enquête

1.2.1 Procédures antérieures

La ZAC Léon Blum a fait l'objet d'une première enquête publique avec mise à disposition du dossier de création de la ZAC, du 3 septembre au 5 octobre 2015.

Une enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique 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 s'est déroulée du 22 mai au 22 juin 2018. Cette enquête a donné lieu à un avis défavorable du commissaire enquêteur à la DUP et à 2 recommandations concernant l'enquête parcellaire.

1.2.2 Procédure actuelle

La procédure actuelle d'enquête publique complémentaire s'inscrit dans le cadre du paragraphe 2 de l'article 123-14 du code de l'environnement qui stipule que « *Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement.* » Les avantages et les inconvénients sont identifiés par le maître d'ouvrage dans la pièce 0 du dossier (voir infra § 1.5.1)

Elle est portée par l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest suite au transfert de compétences de la Ville d'Issy-les-Moulineaux à l'EPT.

1.3 Cadre juridique de l'enquête

L'arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2019-96 en date du 17 mai 2019 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique complémentaire portant sur les avantages et les inconvénients de l'évolution du programme de la ZAC et de la réduction du périmètre d'acquisition sous voie d'expropriation, pour le projet et pour l'environnement par rapport au projet initial d'aménagement de la ZAC Léon Blum sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

Cette enquête a eu lieu du lundi 17 juin au lundi 1^{er} juillet inclus.

1.4 Composition du dossier

Le dossier est constitué des pièces du dossier de l'enquête publique initiale mises à jour.

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

Arrêté préfectoral DCPAT/BCEICEP n°2019-36 portant ouverture de l'enquête publique complémentaire ;

Extrait des délibérations de la séance du conseil municipal du jeudi 18 avril 2019 ;

Extrait du registre des délibérations du conseil de territoire séance du jeudi 4 avril 2019 ;

Extrait des délibérations de la séance du conseil municipal du mercredi 29 novembre 2017 ;

Pièce 0 : Notice sur les modifications apportées au projet . Présentation des avantages et inconvénients pour le projet et l'environnement (nouvelle pièce de l'enquête complémentaire), 20 pages A4 ;

Pièce 1 : Mention des textes régissant l'enquête publique unique (mise à jour pour l'enquête complémentaire), 39 pages A4 ;

Pièce 2 : Notice explicative (mise à jour pour l'enquête complémentaire), 49 pages A4 ;

Pièce 3 : Plan de situation, 1 plan A3 ;

Pièce 4 : Plan général des travaux (mis à jour pour l'enquête complémentaire), 2 plans A3 ;

Pièce 5 : Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (mis à jour pour l'enquête complémentaire), 11 pages A4 ;

Pièce 6 : L'appréciation sommaire des dépenses (mise à jour pour l'enquête complémentaire), 2 pages A4 ;

Pièce 7 : le bilan de la concertation préalable, 9 pages A4 ;

Pièce 8 : L'étude d'impact

- Note sur la mise à jour de l'évaluation environnementale, 9 pages A4 ;

- Évaluation environnementale mise à jour: 394 pages A4 et A3 + annexes ;

Pièce 9 : Périmètre de la déclaration d'utilité publique, 1 plan A3 ;

Avis en date du 14 mai 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale sur le projet d'aménagement de la ZAC Léon Blum, 14 pages A4 ;

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE du 14/05/2019.

Dossier d'enquête parcellaire îlot B

Pièce 1 : Plan de situation, 1 page A4 ;

Pièce 2 : Plan d'enquête parcellaire, 1 page A4 ;

Pièce 3 : Présentation des parcelles (mise à jour pour l'enquête complémentaire), 5 pages A4 ;

Pièce 4 : État parcellaire (mis à jour pour l'enquête complémentaire), 6 pages A4.

Rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête initiale

Rapport, 32 pages A4 + 10 annexes,

Conclusions motivées 12 pages A4.

1.5 Analyse des pièces du dossier

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

1.5.1.1 Pièce 0. Notice sur les modifications apportées au projet. Présentation des avantages et inconvénients pour le projet et l'environnement

En préambule, il est rappelé la finalité de cette enquête unique complémentaire préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour la création de ZAC Léon Blum et l'enquête parcellaire.

Dans le premier chapitre, la notice rappelle le contexte historique de la création de la ZAC Léon Blum et de l'enquête publique nécessaire à la déclaration d'utilité publique et parcellaire. Dans cet historique, je relève notamment que le programme et l'échéancier des îlots se sont précisés au cours de l'année 2017 avec :

- concernant l'îlot E (tranche 2), la relocalisation au 135 avenue de Verdun de l'association socio-culturelle des musulmans d'Issy-les-Moulineaux (ASCM), actuellement installée au 103 avenue de Verdun ;
- concernant le projet de « la Serre », retenu pour être adapté dans l'îlot B. Ce secteur est intégré dans le périmètre d'acquisition de la SPL Seine Ouest Aménagement (SPLSOA). Un dossier d'enquête parcellaire a été approuvé lors de la réunion du conseil municipal du 29 novembre 2017.

A la suite de la conclusion défavorable du commissaire enquêteur, il a été décidé d'actualiser le dossier d'enquête publique et de réduire le périmètre de l'enquête parcellaire avec la préservation du bâti ancien autour du chemin des Vignes.

Dans le deuxième chapitre, les modifications substantiels apportées au projet sont décrites.

Les précisions sont apportées au programme des constructions.

- Dans le programme prévisionnel initial de la ZAC, il était fait état d'une SDP totale d'environ 147 000 m², avec la maîtrise foncière de l'îlot B assurée par l'EPFIF pour un programme immobilier mixte de 12 000 m². Par ailleurs, le principe de la relocalisation de la salle de prière n'était pas connu au moment de la validation du dossier d'enquête par le conseil municipal en décembre 2016.
- Dans le programme prévisionnel de la ZAC du dossier d'enquête complémentaire, la programmation prévisionnelle est de 150 000 m² de SDP dont 119 000 m² de logements soit 1936 logements dont 36 % de logements sociaux. Les projets qui n'étaient pas connus ou qui ont évolué depuis l'élaboration du dossier de 2016 et qui ont fait l'objet d'observations lors de l'enquête publique sont le projet de l'îlot B et sa maîtrise foncière et l'intégration du centre musulman d'Issy (CMI) et du centre culturel Georges Dumézil.
 - l'îlot B de la ZAC : le projet de la Serre issu du concours Inventons la Métropole a été adapté au terrain de l'îlot B. Il permet la construction de 11 200 m² de logements et 530 m² de commerces. Il intègre une serre végétale autour du bâtiment, permettant la création de nombreux espaces partagés. Ce projet a été présenté lors de la réunion publique du 12 décembre 2018. A la suite de l'enquête parcellaire qui s'est déroulée entre le 22 mai et le 22 juin 2018, des démarches d'acquisition à l'amiable ont été engagées.
 - Le projet de relocalisation de la salle de prière au 135 rue de Verdun : est prévu sur le terrain appartenant à la Ville d'Issy-les-Moulineaux et qui accueille le service des espaces verts de GPSO. Les bâtiments existants seront restaurés et mis en valeur. Les serres municipales seront préservées sur leur emplacement actuel et de nouveaux locaux seront réalisés pour permettre au service espaces verts de GPSO de poursuivre son activité. L'équipement projeté d'une surface de 1933 m² SDP sera un ERP de 2^e catégorie pouvant accueillir 1 156 personnes en effectif simultané pour le CMI, le centre culturel Georges Dumézil et une salle de conférence. L'ASCOMI sera locataire des locaux qu'elle occupera. Le projet a fait l'objet de nombreuses réunions avec les acteurs concernés et a été présenté en réunion publique le 16 octobre 2018.

Dans le deuxième chapitre, la réduction du périmètre d'expropriation est expliquée et justifiée par le fait que la prise en compte des observations formulées lors de l'enquête publique a abouti à la conservation de certains immeubles du chemin des Vignes pour leur caractère historique. Le retrait de ces immeubles du périmètre des acquisitions et les discussions déjà engagées pour les autres acquisitions ont permis de retirer l'îlot D de l'enquête parcellaire.

Le troisième chapitre traite des actualisations apportées au projet au niveau de l'étude d'impact en intégrant les études et réflexions menées en octobre-novembre 2018 par le bureau d'études spécialisé Ecosphère au niveau de chaque îlot pour augmenter les surfaces végétalisées aussi bien au niveau du sol qu'au niveau des toitures. Si les largeurs des voiries sont conservées, les surfaces de végétalisation seront augmentées, les arbres existants seront conservés et de nouveaux arbres seront plantés. Enfin l'appréciation sommaire des dépenses a été actualisée pour tenir compte de toutes ces nouvelles données.

Les avantages et les inconvénients des modifications sur le projet et sur l'environnement sont présentées dans un tableau :

Modification	Objet de la modification	Incidence de la modification (avantages/inconvénients)	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<ul style="list-style-type: none"> Evolution du programme de la ZAC 	<ul style="list-style-type: none"> Actualisation du projet et du programme de l'îlot B Changement de maîtrise foncière de l'EPF à la SPLSOA 	<p><u>Avantages</u> : (incidence positive)</p> <ul style="list-style-type: none"> Gestion de l'îlot B par l'aménageur depuis l'acquisition jusqu'à la revente du terrain au promoteur lauréat → vision d'ensemble et intégration dans le bilan de la ZAC (dépenses/recettes) <p><u>Inconvénients</u> : (incidence négative)</p> <ul style="list-style-type: none"> modification de l'interlocuteur en charge des acquisitions pour les propriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> Courrier de notification transmis lors de l'enquête parcellaire initiale expliquant la procédure Un nouveau courrier sera envoyé aux propriétaires lors de la mise en œuvre de l'enquête complémentaire Communication et concertation autour du projet : réunion publique organisée le 12 décembre 2018, articles sur le site internet de la ville et dans le journal municipal.
	Relocalisation de la salle de prière sur le site du 135 avenue de Verdun au sein d'un équipement comprenant le Centre musulman d'Issy et le Centre culturel Georges Dumézil	<p><u>Avantages</u> : (incidence positive)</p> <ul style="list-style-type: none"> Libération des locaux du 103 avenue de Verdun pour permettre la réalisation du projet de l'îlot E2 de la ZAC par ICADE Promotion Améliorer les conditions d'accueil de l'ASCOMI qui aura un lieu d'accueil pérenne Réhabilitation des bâtiments existants protégés <p><u>Inconvénients</u> : (incidence négative)</p> <ul style="list-style-type: none"> Densification de la parcelle 	<ul style="list-style-type: none"> Communication et concertation autour du projet : réunion publique organisée le 16 octobre 2018, articles sur le site internet de la ville et dans le journal municipal Création de nouveaux locaux pour le service des espaces verts adaptés à leur fonctionnement Construction des extensions en privilégiant les matériaux en bois

Modification	Objet de la modification	Incidence de la modification (avantages/inconvénients)	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Réduction du périmètre d'expropriation (îlot D)	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction du périmètre d'acquisition de l'îlot D • Suppression de l'îlot D dans l'enquête parcellaire • Mise en valeur du Chemin des Vignes et augmentation des espaces viticoles 	<p><u>Avantages</u> : (incidence positive)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préservation du patrimoine bâti existant • Mise en valeur du Chemin des Vignes par un retrait de certains immeubles • suppression de l'expropriation • Maintien des activités commerciales existantes sur les immeubles conservés <p><u>Inconvénients</u> : (incidence négative)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégration entre des immeubles anciens et les constructions neuves • Réalisation des travaux de démolition/construction au sein d'un îlot bâti existant → nuisances de chantier 	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des immeubles conservés permettant une meilleure intégration et un nouveau souffle au quartier • communication et concertation autour du projet : réunion publique organisée le 12 décembre 2018, articles sur le site internet de la ville et dans le journal municipal • Mode constructif en bois → réduction des nuisances de chantier (durée de chantier plus courte) • charte de chantier
Précision sur la prise en compte de la biodiversité et du paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de mesures pour favoriser la biodiversité • Intégration des démarches de chaque îlot en faveur de la biodiversité et du paysage 	<p><u>Avantages</u> : (incidence positive)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Effets positifs sur la biodiversité en ville • Réduction des îlots de chaleur au sein de l'îlot A 	
Aménagement des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement des espaces publics précisé et repensé pour intégrer une végétalisation plus importante et renforcer l'identité du quartier 	<p><u>Avantages</u> : (incidence positive)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduction des îlots de chaleur au sein de l'îlot A • Augmentation des espaces verts et des surfaces perméables 	
Actualisation de l'estimation des dépenses	<ul style="list-style-type: none"> • Mise à jour du bilan de la ZAC (dépense/recette) 	<p><u>Avantages</u> : (incidence positive)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diminution des acquisitions foncières sur l'îlot D • augmentation des recettes liées à la revente des charges foncières sur l'îlot B <p><u>Inconvénients</u> : (incidence négative)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diminution des recettes liées à la revente des charges foncières sur l'îlot D • augmentation des acquisitions foncières sur l'îlot B 	Mise à jour annuelle du bilan de la ZAC dans le cadre des Comptes Rendus Annuel à la Collectivités (CRAC) qui sont présentés lors du conseil municipal de la ville d'Issy-les-Moulineaux et du conseil de territoire de GPSO

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

Cette pièce explique l'ensemble de la procédure en cours en reprenant la procédure d'enquête publique initiale ; elle est complétée par la procédure de l'enquête complémentaire. Tous les textes de lois et réglementaires de références y sont annexés. Si la lecture peut paraître rébarbative cette pièce a le mérite d'exister pour toute personne qui souhaiterait s'y intéresser. Elle participe pleinement à l'information du public

1.5.1.3 Pièce 2. Notice explicative

La notice explicative de l'enquête initiale est complétée par l'intégration :

- de l'opération de relogement de l'Association socio-culturel des Musulmans d'Issy-les-Moulineaux ;
- d'un scénario 3 sur l'évolution du programme en 2016-2017 aboutissant à 147 000 m² au total de surface de plancher ainsi que des équipements publics (école maternelle de 12 classes et crèche de 60 berceaux) et d'un scénario actualisé en décembre 2018 qui finalise la surface de plancher à 150 000 m² avec la prise en compte des permis de construire déposés et/ou délivrés. Les nouveaux secteurs opérationnels inscrits dans la ZAC sont :
 - le terrain sis au 135 avenue de Verdun dédié à l'accueil d'équipements collectifs,
 - les îlots opérationnels Paul Bert 1 et 2,
 - le projet de l'îlot D revu à la suite de l'enquête initiale.
 - Le projet de l'îlot B et celui de l'îlot E2.
- Le développement de la situation foncière et des démarches d'acquisition par les différents opérateurs ;
- des précisions et actualisations des situations îlot par îlot ;
- pour la justification de l'utilité publique, l'accent est mis sur :
 - la réponse apportée aux objectifs de création de logements et d'emploi et d'amélioration de l'espace urbain et de son environnement naturel,
 - la réponse apportée aux objectifs de développement économique avec la création de bureaux et de commerces,
 - la mixité sociale en matière d'offre de logements (libre, social et intermédiaire),
 - la création d'équipements publics (école, crèche) et l'aménagement d'espaces publics.

1.5.1.4 Pièce 3. Plan de situation

Le périmètre de la ZAC est parfaitement délimité.

1.5.1.5 Plan général des travaux

Le plan général des travaux est clair et délimite parfaitement les îlots avec les dates prévisionnels des opérations.

La représentation en volumétrie générale donne une bonne illustration du projet finalisé. On constate cependant que cette volumétrie n'est pas à jour des derniers projets notamment le bâtiment « La Serre » qui avec ces 19 étages serait aussi haut que le bâtiment de l'îlot G.

Une petite conversion du regard est nécessaire puisque sur le premier plan général des travaux, l'observateur est placé au sud et regarde vers le nord alors que sur la volumétrie, l'observateur est placé au nord et regarde vers le sud.

1.5.1.6 Pièce 5. Caractéristique des ouvrages les plus importants

La pièce du dossier initiale est complété par :

- une information sur les études lancées au cours de l'année 2018 pour l'opportunité d'un système de récupération de la chaleur des eaux usées du réseau d'assainissement afin de diversifier les sources de production d'énergie renouvelable en raison de l'échelonnement des construction sur une période longue de 2017 à 2030 ;
- des précisions sur une série de mesure complémentaires permettant de favoriser la biodiversité locale ;
- la présentation du projet de mail piétons le long de l'avenue Aristide Briand qui traversera ensuite l'îlot A pour rejoindre l'îlot J, avec une végétalisation plus importante, la plantation d'une vingtaine d'arbres de haute tige, des strates arborées plus basses et des noues plantées. Un bosquet de sculptures y sera intégré.

1.5.1.7 Pièce 6. L'appréciation sommaire des dépenses

L'appréciation sommaire des dépenses a été actualisé en décembre 2018. Le bilan présenté dans le dossier a été réalisé dans le cadre du compte-rendu annuel du concédant de la ZAC.

Cette estimation était de 154 190 176 € dans le dossier initiale.

Elle s'élève maintenant à 179 485 179 € soit une augmentation de 16,4 % par rapport à décembre 2015. Cette augmentation non négligeable devait être mise à jour.

1.5.1.8 Pièce 7. Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC

Cette pièce est identique à celle du dossier de l'enquête initiale.

1.5.1.9 Pièce 8 L'étude d'impact :

Note sur la mise à jour de l'évaluation environnementale

Cette note synthétise les éléments de l'étude d'impact initiale qui ont été mis à jour. Elle est bienvenue pour une première approche de l'étude d'impact proprement dite.

Elle peut constituer une aide précieuse pour le public.

Mise à jour de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été reprise entièrement. Pour chaque chapitre du rapport une note d'introduction met en évidence les modifications introduites dans cette mise à jour. La lecture en est facilitée. Je note aussi la dimension des tableaux en format A3 et la taille de la police utilisée qui en facilite la lecture à priori rébarbative. La plupart des cartes est aussi présentée au format A3.

Le résumé non technique se présente sous une rédaction facile à lire avec un découpage par paragraphe correspondant au découpage des chapitres de la suite de l'étude. Le résumé non technique comprend un tableau qui récapitule, par thématique, les impacts du projet sur l'environnement et détermine les mesures à prendre (éviter, réduire ou compenser), les effets résiduels, les coûts associés, les effets attendus et le suivi des mesures à mettre en œuvre.

Les impacts cumulés sur les projets connexes sont aussi présentés dans un tableau avec les mesures associées envisagées.

Le chapitre consacré à l'état initial a été complété par des données actualisées issues d'études et de visites de terrain récentes et de nouveaux documents administratifs de références (SDAGE 2016-2021). Je note au passage la vulnérabilité du projet au contexte hydrographique en raison de la proximité de la Seine. Une partie de la ZAC est soumise au PPRI.

La visite sur site d'un écologue (ECOSPHERE 2018) a permis d'apprécier la qualité des différents habitats du talus du RER C et de la végétation du quartier, sans pour autant recourir à un relevé exhaustif de la faune et de la flore.

Concernant la population, sa croissance est continue sur la commune depuis 1982 et sa densité est aujourd'hui (2015) supérieure à 16 000 hab /km². Cette population reste jeune. La présente étude d'impact intègre les nouvelles orientations de GPSO fixées dans son nouveau PLHi (programme local de l'habitat intercommunal) qui sont :

- contribuer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire ;
- contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires ;
- agir pour le développement d'une offre locative sociale équilibrée et attractive ;
- prévenir la dévalorisation du parc privé (notamment des copropriétés), renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne ;

- contribuer aux réponses des besoins spécifiques en logement.

Concernant l'emploi, les tendances qui se dégagent sur la période 2010-2015 sont ;

- une hausse de 0,8 points concernant la proportion de chômeurs ;
- un pourcentage de retraités qui a diminué (4,5 % en 2010, 3,1 % en 2015).

La majorité des emplois concerne le secteur commercial, les transports et les services divers.

La commune dispose d'une réelle richesse d'équipements collectifs publics sur son territoire. D'après la carte 17, 7 établissements scolaires sont situés dans ou à proximité immédiate du périmètre de la ZAC Léon Blum.

Le milieu fonctionnel présente de nombreuses infrastructures de transport pour les transports particuliers mais aussi pour les déplacements individuels. Concernant les mobilités une étude a été réalisée au niveau de la ZAC en 2014 qui avait été intégrée dans l'étude d'impact initiale. Cette étude montre que l'organisation du quartier Léon Blum se cristallise autour du carrefour à feux qui fait à la fois office de desserte de la gare d'Issy RER et d'axe de desserte des différents quartiers par sa position centrale mais aussi de liaison intercommunal vers Clamart, Meudon, Boulogne-Billancourt ou Paris. En terme de sécurité l'avenue de Verdun est une des plus accidentogène de la ville.

Une forte mobilité piétonne est aussi observée aux abords du carrefour Léon Blum.

Le site est inscrit dans un paysage fortement urbanisé. Concernant le patrimoine, une partie de la ZAC recoupe un seul périmètre de protection de Monuments historiques qui est la propriété de Monsieur Rodin.

Concernant les risques naturels, il existe un risque d'inondation dans l'ensemble des zones situées au sud des avenues de Verdun et Victor Cresson et un risque de remontée de nappe sur l'ensemble du site. Deux zones de la ZAC se trouvent au sein de la zone bleue du PPRI. Par ailleurs, une partie du périmètre du projet de ZAC est concerné par des risques liés aux cavités souterraines. Enfin l'ensemble de la place Léon Blum est concerné par un risque d'aléa moyen au retrait-gonflement des argiles.

La ZAC Léon Blum est en dehors des sites ICPE identifiés sur la commune. Des matières dangereuses peuvent transiter par l'avenue de Verdun, avenue Aristide Briand (D2) et la place Léon Blum.

D'après la base de données BASOL qui recense les sites et sols pollués un site est repéré à l'intérieur du périmètre de la ZAC (ancien dépôt de poudre et de munitions situé au 103 av de Verdun). Ce site a été traité. Par ailleurs des investigations de recherche de pollution des sous-sols sont en cours dans tous les îlots.

Concernant l'urbanisme, le périmètre du projet de ZAC s'inscrit au sein des quartiers « La Ferme » et « les Arches ». Le projet de la ZAC Léon Blum répond aux objectifs du SDRIF, du CDT de GPSO et au premier objectif du SCOT des Coteaux et du Val de Seine. Il est compatible avec les

enjeux du PDUIF et les objectifs affichés au sein du PLH du GPSO et du PLU de la commune qui avait inscrit le secteur Léon Blum dans le cadre d'une OAP.

Le périmètre de la ZAC n'est pas concerné par les plans d'exposition au bruit mais les niveaux acoustiques dues aux bruits de la circulation automobile produisent des ambiances sonores très variables selon la localisation et les heures.

La qualité de l'air est conforme à la qualité de l'air de Paris et des départements de la petite couronne.

Le réseau CPCU n'est pas encore présent au niveau de la ZAC.

La description du projet de ZAC a été mise à jour avec l'intégration des évolutions de programmation (relogement du CMI, intégration de l'îlot Paul Bert...), les nouveaux choix en matière d'approvisionnement énergétique et les visuels des derniers photomontages. La description des projets par îlot en est grandement améliorée et la lecture facilitée.

Tous les réseaux disponibles sont présents sur le site. Cependant certains d'entre eux devront être modifiés (dévoiements, remplacements de transformateurs électriques) et/ou adaptés (par exemple, intégration de la réglementation sur les voitures électriques dans les réseaux de distribution d'électricité).

Les caractéristiques des débits et des ouvrages d'eaux pluviales sont en cours de finalisation et seront présentés dans le cadre du dossier Loi sur l'eau qui sera déposé auprès de l'agence de l'eau.

Concernant les énergies renouvelables, les recours à l'aérothermie, au solaire thermique et à la géothermie ont été identifiés comme pertinents en étant plus intéressants sur le plan économique en coût global que les énergies conventionnelles.

Le projet de ZAC aura un impact positif sur l'état initial de l'environnement sur le long terme vis-à-vis des thématiques de renouvellement urbain et de redynamisation du quartier en répondant aux besoins de logements et d'emplois. Le cadre de vie des habitants et l'image du secteur seront améliorés. La végétalisation accrue et l'augmentation des surfaces d'espaces verts aura un impact plutôt positif sur la gestion des eaux pluviales de ruissellement et permettra d'éviter les effets d'îlots de chaleur. La bonne accessibilité aux transports en commun pourra contribuer à limiter l'essor de l'automobile.

En revanche, l'arrivée de cette nouvelle population comportera aussi des impacts négatifs avec l'augmentation des eaux usées et des déchets produits, l'augmentation des besoins en eau potable et en énergie, l'augmentation des flux locaux de mobilité et leur incidence sur le bruit, la qualité de l'air et le trafic). Cependant sur ce dernier point l'absence du projet ou sa mise en œuvre aurait un effet similaire.

Le chantier aura de nombreux effets sur l'environnement et des mesures devront être prises et surtout suivies pour éviter, réduire ou compenser ces effets négatifs. Toutes les entreprises devront signer une « charte chantier ». Par ailleurs, la SPL définira un cahier des charges pour chaque îlot afin de responsabiliser les promoteurs et les engager dans certaines pratiques en respect du code de

l'Environnement. Le phasage prévisionnel est présenté dans l'étude : les travaux sont prévus sur la période 2016-2028.

Les effets du projet sur l'environnement sont identifiés et les mesures pour les supprimer, les réduire ou le compenser sont analysées. Des mesures de suivi dans le temps seront mises en place.

Les effets identifiés comme forts concernent ceux liés :

- aux eaux superficielles et souterraines ;
- à la biodiversité notamment au niveau de l'îlot C et le talus du RER C ;
- à l'ambiance sonore du site aux abords de l'avenue de Verdun et de l'avenue Aristide Briand en raison de la circulation automobile ;
- la production de gaz à effet de serre liée à l'augmentation du trafic routier sur le domaine d'étude.

Avis en date du 14 mai 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Île-de-France sur le projet d'aménagement u quartier Léon Blum à Issy-les-Moulineaux ;

Dans sa synthèse, l'avis identifie les principaux enjeux environnementaux :

- les déplacements avec leur nuisances (air, bruit)
- les pollutions de sol ;
- les eaux pluviales ;
- les risques (sans préciser lesquels) ;
- la biodiversité ;
- le paysage.

Elle signale que la place Léon Blum devrait être mieux prise en compte dans le dossier en raison de de l'impact qu'elle aura sur des enjeux tels que la desserte et les nuisances associées, la gestion de l'eau et la paysage.

La MRAe recommande d'approfondir l'étude d'impact sur les points suivants :

- la densification de l'aire du projet entre les différents scénarios depuis 2014 ;
- les risques sanitaires en menant des investigations prévues sur les sols pour garantir la compatibilité du site avec les usages futurs ;
- les trafics (études de saturation), les stationnements et les circulations piétonnes et cyclistes (schéma d'aménagement) ;
- le paysage (impact sur les vues et l'ensoleillement), les eaux pluviale et la phase chantier.

Des recommandations plus ponctuelles sont présentées dans l'avis.

Il est noté que la programmation affichée répond aux objectifs de densification et de construction de logements, notamment visées par le CDT (contrat de développement territorial).

Les recommandations ponctuelles portent sur :

- une qualification plus précise des aménagements de la place Léon Blum, de l'avenue de Verdun, de la nouvelle percée dans le lot Aristide Briand et des connexions avec le tramway ;
- une meilleure définition des moyens de desserte du site notamment en terme de fréquence et de capacité ;
- des informations à obtenir du gestionnaire de la canalisation de gaz sur les risques technologiques éventuels liés à la présence de cette canalisation ;
- la justification de la densification entre le scénario 2 et le scénario 3 et le scénario retenu. De plus, la justification de l'évolution du parti d'aménagement au regard des problématiques liées au relogement devrait être expliquée plus clairement ;
- le positionnement de la maîtrise d'ouvrage sur l'utilisation des énergies renouvelables;
- l'actualisation de l'étude d'impact en tenant compte des reconnaissances acquises en produisant
 - une étude de saturation des axes structurants du secteur et des saturations des carrefours ;
 - une étude détaillée du secteur de la gare avec détail des remontées de file en heure de pointe ;
- la fourniture du détail des aménagements de voirie ainsi que le schéma global des pistes cyclables existantes et nouvellement créés sur la ZAC de même que le plan de stationnement des vélos ;
- en terme de risques de nuisances dues aux pollutions des sols, la MRAe recommande de mener des investigations complémentaires en phase chantier pour valider l'analyse prédictive des risques résiduels sur l'îlot A1 qui recevra une crèche et une école maternelle et des mesures de pollution de sol dans l'îlot C qui recevra une crèche afin de garantir la compatibilité du site avec la présence des publics sensibles (enfants en bas âge).
- La recommandation de veiller à ce que le système de gestion des eaux pluviales et des eaux d'exhaure retenu in fine dans la version 2017 de l'EI reste compatible avec le SDAGE en vigueur qui préconise une gestion des eaux à la source ainsi qu'un rejet dans le milieu naturel plutôt qu'un rejet dans le réseau d'assainissement.

En matière de paysage, la MRAe recommande :

- de justifier en quoi les percées créées garantissent la vue sur les coteaux ;
- dévaluer les vues avant et après projet pour juger de l'impact sur les vues depuis les bâtiments situés en limites de lots ;
- d'évaluer les effets des futurs bâtiments sur l'ensoleillement dont bénéficient actuellement les bâtiments situés en périphérie de lots conservés dans le cadre du projet.

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE du 14/05/2019

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe a été édité le 3 juin 2019. Il a ainsi pu être joint au dossier avant l'ouverture de l'enquête publique proprement dite.

La structure du document respecte l'ordre de rédaction de l'avis de la MRAe, de sorte qu'il est commode de vérifier que toutes les observations émises dans l'avis trouvent une réponse dans le mémoire du maître d'ouvrage.

Sur les remarques de la MRAe concernant les enjeux environnementaux :

- sur les déplacements et les nuisances associées, les fréquences et les capacités des transports publics pour la desserte du site sont décrites précisément pour les RER C, Tramway T2, la ligne 12 de métro et la ligne 15 du GPE. Concernant la ligne 12 il est précisé que la prolongation jusqu'à la gare RER C est en cours de réflexion. Concernant les lignes de bus, les fréquences ne sont pas précisées.;
- sur les risques technologiques, la distance entre la canalisation de gaz et la limite des lots les plus exposés est indiquée précisément. Le maire consultera le transporteur de gaz lors de l'instruction des permis de construire ;

Sur la justification du projet retenu en matière de densification en prenant en compte les remarques de la MRAe, au travers des trois scénarios exposés, le scénario 2 de 2014, le scénario 3 de 2016-2017 et le scénario retenu de 2018, la densification est permise par les objectifs fixés par les différents documents de planification applicables. En outre de nouveaux secteurs opérationnels ont été intégrés à la ZAC et certains périmètres et programmes ont été précisés.

Sur la recommandation de l'actualisation de l'étude d'impact pour l'étude de saturation des axes structurants du secteur des saturations des carrefours et l'étude détaillée du secteur de la gare avec détail des remontées de file en heure de pointe, le maître d'ouvrage répond que ces études seront menées dans le cadre des études de dimensionnement de la place Léon Blum pour laquelle les réflexions sont actuellement en cours.

Concernant la demande de la MRAe de détailler les aménagements de voirie ainsi que schéma global des pistes cyclables existantes et nouvellement créées sur la ZAC et le plan de stationnement des vélos, le maître d'ouvrage renvoie au chapitre « 5.4 Les espaces publics » de l'étude d'impact tout en les rappelant dans sa réponse. Y sont ajoutés un paragraphe sur les aménagements cyclables

avec une carte et des coupes de principe de l'aménagement des espaces publics. Sur la carte présentée on peut y voir les stationnements deux roues.

A la demande de la MRAe en matière de risques, de pollutions et de nuisances, de mener des investigations complémentaires, les investigations qui s'avèreraient nécessaires seront réalisées en phase chantier. Sur le point particulier de l'îlot C qui comprend une crèche, il faudra vérifier que le site est compatible avec cet usage en raison du risque de pollution des sols, de la nappe et des gaz du sol. Une étude historique et un diagnostic de pollution ont été menés dans le cadre du projet de l'îlot C en mars 2016 et une étude complémentaire en mai 2017. La compatibilité sera vérifiée par le promoteur qui devra réaliser un plan de gestion et une analyse des risques résiduels. Il devra prévoir les mesures de gestion à mettre en œuvre le cas échéant.

Sur les impacts liés aux différents chantiers simultanés, ces effets cumulés sont analysés dans l'étude d'impact. Dans sa réponse, le maître d'ouvrage décrit les mesures complémentaires comme la nomination d'un coordinateur CSPS/Pilote de la ZAC qui devra superviser et coordonner tous les autres intervenants. Des mesures seront aussi mises en place par GPE pour la gestion des volumes très importants de déblais issus du réseau de la ligne 15, avec la production d'un SDED (Schéma directeur d'évacuation des déblais).

Concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux d'exhaure, la MRAe recommande de vérifier que le système prévu dans l'étude d'impact initiale, et non mis à jour, est toujours compatible avec le SDAGE en vigueur. Le maître d'ouvrage répond point par point sur les différents défis du SDAGE 2010-2015.

Sur la justification des percées créées pour garantir les vues sur les coteaux, la réponse est illustrée à l'aide de plans.

Sur l'évaluation des vues et des effets de l'ensoleillement avant et après projet sur les bâtiments situés en limite de lots et en périphérie, le maître d'ouvrage répond que ces études seront menées dans le cadre des permis de construire.

1.5.1.10 Pièce 9. Périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique.

Le périmètre de la DUP correspond au périmètre de la ZAC.

1.5.2 Dossier d'enquête parcellaire îlot B

1.5.2.1 Pièce 1. Plan de situation

Mis à jour par rapport au plan de l'enquête initiale

1.5.2.2 Pièce 2. Plan d'enquête parcellaire

Ce plan figure les 5 parcelles concernées. Le périmètre de l'emprise de l'enquête parcellaire est identique au périmètre de l'îlot B.

1.5.2.3 Pièce 3. Présentation des parcelles

Chaque parcelle est définie par sa localisation sur le plan, une photo, son propriétaire privé ou public, sa surface propre en m², sa surface bâtie, sa SHOB, sa SHON le nombre de niveaux, sa hauteur, sa destination et son type de commerce.

1.5.2.4 Pièce 4 : État parcellaire

Chaque parcelle est caractérisée et son propriétaire inscrit à la matrice cadastrale est identifié.

2 Modalités d'organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E19000027/95 du 24 avril 2019, le Président du tribunal administratif de Cergy a désigné François HUET ingénieur VRD en qualité de commissaire enquêteur.

2.1.2 Concertation préalable à la procédure d'enquête

Il n'y a pas eu d'autre phase de concertation préalable que celle présentée dans la pièce 7 du dossier.

2.1.3 Modalités de l'enquête

2.1.3.1 Réunions préparatoires

Le 15 mai 2019, je me suis rendu à la préfecture des Hauts-de-Seine.

Étaient présents :

- Monsieur Fabrice FAUCHER chef du bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques ;
- Madame Agnès BRUGGMANN chef de la section enquêtes publiques et actions foncières ;
- Madame Hélène PARROUFFE de la section enquêtes publiques et actions foncières ;
- Monsieur Sylvain DUCROCQ adjoint au chef de bureau ;
- Madame Alexia THIBAUT de la direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial.

Les enjeux de l'enquête complémentaires m'ont été présentés en application de l'article L 123-14 du code de l'environnement. J'ai confirmés les dates des permanences.

M'ont été remis en mains propres :

- un dossier papier de l'enquête complémentaire ;
- un dossier papier de l'enquête initiale ;
- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur de l'enquête initiale.

Le 23 mai 2019, je me suis rendu au centre administratif d'Issy-les-Moulineaux pour une réunion de présentation du projet.

Étaient présents :

- Madame Christelle MAUGER, directrice de l'urbanisme, commerce et développement durable à la Ville d'Issy les Moulineaux ;
- Madame Judith MARTINEZ, chargée d'opérations auprès de la SPL Seine Ouest Aménagement ;
- Monsieur Raymond LOISELEUR, directeur général de la SPL Seine Ouest Aménagement ;
- Monsieur Sylvain ROCHE, directeur de l'aménagement à l'établissement public territorial de GPSO ;
- Monsieur Mathias POSTEL de la société PUBLILEGAL ;

Outre la présentation, les intervenants m'ont fait part de l'avancement du projet notamment en matière foncière, des améliorations qui avaient apportés au dossier et des problématiques particulières. J'ai aussi fait le point sur l'organisation de l'enquête pour ce qui concerne l'affichage, les accès électroniques au dossier et au registre électronique.

Le 3 juin 2019, j'ai rencontré Monsieur Philippe KNUSMANN maire-adjoint, délégué à l'urbanisme et Monsieur Julien LARNICOL directeur général adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement. Après avoir rappelé brièvement l'historique du projet de ZAC, Monsieur KNUSMANN m'a expliqué l'importance que revêtait la mise en valeur de cette partie du territoire communal. A la suite de l'avis défavorable du commissaire enquêteur, la ville a souhaité reprendre le dossier pour le compléter en tenant compte des observations recueillies lors l'enquête publique. Deux réunions d'information ont été organisées en octobre et en décembre 2018 pour répondre aux questions des isséens. Les deux réunions se sont bien passées et ont permis d'établir une confiance qui avait besoin d'être affirmée. Monsieur LARNICOL m'a soumis le fait de l'accélération constatée des ventes d'appartements dans les nouveaux programmes des 105 et 129 avenue de Verdun dans la période allant de février à mai 2019, comme affirmation de cette confiance.

2.1.3.2 Visite des lieux

Le 28 mai 2019, j'ai effectué une visite de la ZAC Léon Blum guidés par Madame MARTINEZ et Monsieur ROCHE.

A cette occasion, j'ai remis à Monsieur ROCHE, 4 registres d'enquête publique paraphés par mes soins, 2 à destination du centre administratif et 2 à destination du siège de GPSO.

2.1.3.3 Durée et siège de l'enquête

L'arrêté préfectoral DCPA/BEICEP n°2019/96 a défini la durée de l'enquête publique complémentaire du lundi 17 juin à 8h30 au lundi 1^{er} juillet 2019 à 18h00 soit pendant 15 jours consécutifs.

Le siège de cette enquête conjointe a été fixé à l'accueil du service de l'urbanisme 2^e étage du Centre administratif municipal, 47 rue du Général Leclerc, 92130 Issy-les-Moulineaux.

2.1.3.4 Mise à disposition du dossier

Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre papier coté et paraphé par le commissaire enquêteur ont été mis à disposition du public au siège de l'enquête.

Un second exemplaire du dossier et un autre registre ont été mis à disposition du public au sein des locaux de l'EPT Grand Paris Seine Ouest 2 rue de Paris à Meudon.

Le dossier était disponible au format numérique sur plusieurs sites internet :

- sur le site dédié : <http://zac-leon-blum-ilotb-dup-issylesmoulineaux.enquetepublique.net>
- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine :
<http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2019/ISSY-LES-MOULINEAUX>
- sur le site de l'ETP Grand Paris Seine Ouest :
http://seineouest.fr/operation_d_amenagement_de_la_zac_leon_blum.html
- sur la plateforme du ministère de l'Écologie :
<https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/home/>

2.1.3.5 Organisation des permanences

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, les dates des permanences ont été réparties comme suit :

- Lundi 17 juin, de 8h30 à 12h00 ;
- Jeudi 20 juin, de 16h00 à 19h00 ;
- Samedi 29 juin de 8h30 à 12h00 ;
- Lundi 1^{er} juillet de 15h00 à 18h00.

2.1.4 Information effective du public

L'arrêté préfectoral DCPA/BEICEP n°2019/96 précise les mesures de publicité et d'information à mettre en place pour cette enquête.

2.1.4.1 Affichage

L'arrêté prévoyait l'affichage de l'avis dans quinze jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci à la mairie, dans les emplacements habituels d'affichage administratif, dans les locaux de l'EPT GPSO et sur les lieux au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés et visibles de la voie publique.

Le maire d'Issy-les-Moulineaux et le président de GPSO ont fourni un certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique qui est joint au présent rapport.

2.1.4.2 Publicité

Les journaux retenus pour la publicité légale ont été :

- Le Parisien des mardis 28 mai et 18 juin ;
- Les Échos des mardis 28 mai et 18 juin ;

Ces annonces légales sont jointes au présent rapport.

L'avis était aussi publié sur plusieurs sites internet :

- sur le site dédié : <http://zac-leon-blum-ilotb-dup-issylesmoulineaux.enquetepublique.net>
- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine :
<http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2019/ISSY-LES-MOULINEAUX>
- sur le site de l'ETP Grand Paris Seine Ouest :
http://seineouest.fr/operation_d_amenagement_de_la_zac_leon_blum.html
- sur la plateforme du ministère de l'Écologie :
<https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/home/>

2.1.4.3 Personnes publiques associées

Sans objet.

2.2 Déroulement de l'enquête

2.2.1 Personnes entendues

Je n'ai pas auditionné de personne ou service pouvant m'apporter un complément d'information, au sens de l'article R123-16 du code de l'Environnement.

2.2.2 Permanences

Conformément à l'arrêté préfectoral DCPPA/BEICEP n°2019/96, l'enquête publique s'est déroulée du lundi 17 juin à 8h30 au lundi 1^{er} juillet 2019 à 18h00 soit pendant 15 jours consécutifs.

Comme stipulé à l'article 6 de l'arrêté, je me suis tenu à la disposition du public au cours des quatre permanences de 3 heures chacune.

2.2.2.1 Lieu d'accueil

Le lieu d'accueil du public au siège de l'enquête au service Urbanisme du centre administratif d'Issy-les-Moulineaux comprenait une table en longueur avec plusieurs sièges sur laquelle étaient disposés le dossier et le registre papier. Plusieurs personnes pouvaient ainsi consulter le dossier simultanément. En outre, un ordinateur fixe était posé sur cette table qui permettait l'accès au dossier numérique et au registre électronique. Une tablette numérique permettant ces mêmes accès était aussi mis à disposition.

Lors des permanences, le commissaire enquêteur disposait de la salle de réunion attenante.

Le lieu d'accueil des permanences au siège de l'enquête était tout à fait satisfaisant.

2.2.2.2 Déroulement des permanences

La participation du public a été très importante. Des entretiens avec 5 à 10 personnes à chaque permanence ont permis de répondre aux questions posées et de recueillir les avis et les opinions des participants.

Les personnes ont déposées leurs observations dans les registres au moment de leur visite ou ultérieurement dans le registre électronique accessible à l'adresse suivante :

<http://zac-leon-blum-ilotb-dup-issylesmoulineaux.enquetepublique.net>

ou sur le site de la préfecture des Hauts-de-Seine à l'adresse :

pref-enquetes-publiques-belp@hauts-de-seine.gouv.fr

Le centre musulman a été au cœur de beaucoup de préoccupations. Par ailleurs, plusieurs personnes de religion musulmane sont venues expliquer en quoi la construction de ce centre était importante.

Une autre préoccupation est la transformation du quartier. Les questions et l'expression des inquiétudes portant sur l'aménagement de la ZAC, sur la densification et la hauteur des immeubles avec leurs conséquences ont été nombreuses.

2.2.3 Courriers reçus

Aucun courrier n'a été envoyé par voie postale.

2 courriers et une note ont été remis en mains propres au commissaire enquêteur dans l'heure et demie qui a précédé la fin de l'enquête.

2.2.4 Incidents

Aucun incident n'a été à déplorer.

2.2.5 Inscriptions dans les registres d'enquête

La participation dans les registres a été massive puisque j'ai recueilli au total 1 456 observations se répartissant ainsi :

- 1 258 observations sur le registre électronique ;
- 113 observations déposées sur les 4 registres papier (3 au siège de l'enquête au centre administratif d'Issy-les-Moulineaux et 1 au siège de GPSO) ;
- 85 observations déposées à l'adresse courriel mise en place par la Préfecture.

La plupart des observations ont été déposées par des particuliers.

Des associations ont également participé :

- l'association ACTEVI ;
- l'association LAÏSSYTE ;
- l'association SENS COMMUN par la voix de son responsable local ;
- l'association VIVRE A MEUDON ;
- l'association VIVRE A CLAMART.

A noter que parmi les très nombreuses observations déposées sur le registre électronique, j'en ai repéré 4 que j'ai jugé relevant de propos indignes et que j'ai modéré, ce qui est peu au regard du nombre total d'observations.

2.3 Clôture de l'enquête

L'enquête a été close le lundi 1^{er} Juillet à 18 h 00.

J'ai récupéré les registres d'enquête du siège de l'enquête à la fin de cette permanence et le registre du siège de GPSO le lendemain.

3 Déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire en cours s'inscrit dans le cadre de l'article L311-1 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

3.1 Notifications aux propriétaires

Conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral, les notifications individuelles de cet arrêté ont été faites par l'expropriant à chacun des copropriétaires concernés et séparément à chacun de leur conjoint sous pli recommandé avec accusé de réception aux dates indiquées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

MAJ le 1er juillet 2019

Suivi des notifications individuelles - Enquête Parcellaire Ilot B - ZAC Léon Blum

Désignation des biens et lots	Nom Prénoms		Date de présentation de la notification	Date de réception de la notification	Fiche de renseignement reçu	
124 avenue de Verdun - Parcelle R0104						
emprise non bâtie	ETAT	MINISTERE DE L'EQUIPEMENT Affaires foncières et domaniales	Renvoyé au MINISTERE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS - Direction de l'immobilier de l'Etat	17/06/2019	-	
124 avenue de Verdun - Parcelle R0103						
-		CPCI	SYNDIC	24/05/2019	-	
lot 5 (appartement), lot 19 (cave), lot 28 (parking)	M.	ARCHAMBAULT	Fabrice	23/05/2019	24/05/2019 Non reçue	
	M.	ARCHAMBAULT	Julien	23/05/2019		Pli non réclamé (bonne adresse)
lot 10 (appartement), lot 24 (cave), lot 38 (parking)	Mme	CHAU Pheng	Véronique	23/05/2019		Non reçue
	M.	CHAU Pheng	Chhean	23/05/2019		
lot 6 (appartement), lot 12 (appartement), lot 20 (cave)	SCI	de POUCHET	Vincent GERY (Gérant de la SCI)	23/05/2019		Non reçue
lot 9 (appartement), lot 17 (cave), lot 33 (parking)	M.	DIEGUEZ	Francisco	23/05/2019		Non reçue
Lots : 1 (boutique), 2 (local), 3 (cour), 14 (studio), 16 (résERVE), 26 (cave), 31 (parking), 32 (parking)	M.	GOSSE	François	23/05/2019	24/05/2019	Fiche reçue lors de l'enquête initiale le 14/05/2018 Nouvelle fiche reçue le 28/05/2019
lot 4 (appartement), lot 18 (cave), lot 27 (parking)	M.	MURILLO BARRIOS	Gabriel	Envoyé par RAR le 22/05/19	Pli non réclamé (bonne adresse)	Fiche reçue lors de l'enquête initiale le 21/06/2018
	M.	MURILLO BARRIOS	Raphaël	Envoyé par RAR le 22/05/19	Bonne adresse Pli non renvoyé à l'expéditeur	
	M.	MURILLO MERCADO	Edwim	Envoyé par RAR le 22/05/19	Bonne adresse Pli non renvoyé à l'expéditeur	
lot 7 (appartement), lot 21 (cave), lot 37 (parking)	Mme	PICARD	Valérie	23/05/2019	24/05/2019	Fiche reçue lors de l'enquête initiale le 15/06/2018 Nouvelle fiche reçue le 25/06/2019
lot 11 (appartement), lot 25 (cave), lot 34 (parking), lot 35 (parking)	Mme	PIRES (Goncalves) Justino	Laura De Jesus	23/05/2019		Fiches reçues lors de l'enquête initiale le 20/06/2018
	M.	PIRES	Justino	23/05/2019		
lot 36 (parking)	Mme	ZAMORA (BARREIRA)	Maria	23/05/2019	Pli non réclamé (bonne adresse)	Fiche reçue lors de l'enquête initiale le 01/06/2018
	M.	ZAMORA ABEL	Antonio	23/05/2019	Pli non réclamé (bonne adresse)	Fiche reçue lors de l'enquête initiale le 25/05/2018
28 rue Aristide Briand - Parcelle Q0022						
pavillon	Mme	PEREIRA MENDES CARDOSO	Laudelina Do Rosar	23/05/2019	01/06/2019	Non reçue
	M.	PEREIRA MENDES	Armando	23/05/2019	01/06/2019	
30 rue Aristide Briand - 122 avenue de Verdun - Parcelle R0085 - R0022						
pavillon, garage, immeuble	M.	DEVORE	Marc (épouse DEVORE Lisa décédée)	23/05/2019		Fiche reçue lors de l'enquête initiale le 11/06/2018 Nouvelle fiche reçue le 05/06/2019
	M.	DEVORE	Raymond	23/05/2019		Fiche reçue lors de l'enquête initiale le 11/06/2018 Nouvelle fiche reçue le 04/06/2019

Les propriétaires n'ayant pas retirés la lettre de notification qui leur étaient adressée étaient informés par affichage en mairie selon l'avis ci-dessous :

Notification individuelle de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique unique complémentaire ZAC Léon Blum

**Affichage des notifications individuelles pouvant être retirées au service de l'Urbanisme (2ème étage du Centre Administratif municipal),
en application de l'article 7 de l'arrêté préfectoral n°2019-96**

Section et n° de parcelle	Adresse du bien	Noms Prénoms et coordonnées des propriétaires n'ayant pas reçu ou retiré leur recommandé
R0103	124 avenue de Verdun	MURILLO MERCADO Edwin Demeurant : 62 rue des Flamands Jette 1090 Bruxelles MURILLO BARRIOS Gabriel Demeurant : 51 Calle Travau - 4 e Aa 08031 Barcelone Espagne MURILLO BARRIOS Raphaël Demeurant : 62 rue des Flamands Jette 1090 Bruxelles
R0103	124 avenue de Verdun	Monsieur ZAMORA ABEL ANTONIO Demeurant : 19 Villa Cacheux 92240 Malakoff Madame ZAMORA (BARREIRA) Abel Maria Leopoldin Demeurant : 19 Villa Cacheux 92240 Malakoff
R0104	124 avenue de Verdun	Propriétaire : Etat Ministère de l'équipement - Affaires foncières et domaniales Notification envoyée au Ministère de l'action et des comptes publics-Direction de l'immobilier Batiment Necker - 120 rue de Bercy 75572 Paris Cedex 12

Le 14 juin 2019

Seine Ouest Aménagement
52, Promenade du Verger
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
SIRET : 512 546 128 00012
RCS Nanterre 2009 B 033 42

A l'issue de l'enquête tous les propriétaires sont identifiés et les contacts établis par la SPL SOA ou en cours vont permettre de récupérer les fiches non renvoyées, s'agissant :

- des conjoints ARCHAMBAULT ;
- de la SCI de POUCHET (j'ai rencontré le gérant Monsieur GERY lors de la permanence du 1^{er} juillet ;
- de Monsieur DIEGUEZ ;
- des conjoints MURILLO ;
- de M. et Mme ZAMORA ;
- de M. et Mme PEREIRA ;
- des conjoints DEVORE.

4 Analyse des observations, réponses du porteur de projet et appréciations du commissaire enquêteur

4.1 Procès-verbal de synthèse

Bien que cela ne soit pas prévu dans le cadre d'une enquête complémentaire, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations en raison de leur nombre très important.

J'ai remis ce procès-verbal lors d'une réunion avec Messieurs KNUSMANN Maire-adjoint délégué à l'urbanisme, Monsieur LOISELEUR Directeur général de SPLSOA et Monsieur LARNICOL Directeur général adjoint à l'urbanisme de la ville qui a eu lieu le 5 juillet.

J'ai reçu le mémoire en réponses par courriel le 16 juillet 2019.

4.2 Réponses du porteur de projet

J'ai reporté dans le présent rapport les réponses de la Ville (en bleu) et donne mes appréciations selon les 5 thèmes identifiés dans le procès-verbal de synthèse des observations, qui sont :

- le centre culturel musulman ;
- la ZAC dans son principe, ses objectifs, ses réalisations ;
- l'îlot B ;
- le manque d'informations et de concertation ;
- la qualité du dossier.

4.2.1 Le centre culturel musulmane

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- *que le lieu est mal choisi :*
 - *car exigü dans le site choisi et trop contraint, portant atteinte au bâtiment existant reconnu pour son intérêt patrimonial ;*
 - *risquant de générer des problèmes de circulation dans l'avenue de Verdun en particulier les vendredis et les jours de fête musulmane ;*
 - *face au lycée avec des risques de prosélytisme ou d'intimidation en particulier des jeunes filles ;*
 - *pas de parking ;*
 - *car il serait plus judicieux d'installer le CMI entre le centre-ville et Corentin-Celton ;*

Réponse du porteur de projet :

Concernant le choix du site qui porterait atteinte au bâtiment existant, il peut être précisé que l'architecture traditionnelle du bâtiment sur rue sera mise en valeur par l'ajout de parements et encadrements de fenêtres. Le bâtiment de la blanquetterie, en retrait, est restauré pour retrouver son esprit d'origine, à pans de bois. Une extension de ce bâtiment viendra s'implanter dans la cour.

Ils sont tous deux conservés. Seul le hangar situé en fond de parcelle, près du viaduc, construit postérieurement et de moindre qualité architecturale, est démoli. L'intérieur des bâtiments existants sera réaménagé pour permettre l'accueil du centre culturel Georges Dumézil et les espaces culturels du Centre Musulman (salles de cours, médiathèque,...).

Il est à noter que lors de l'instruction du Permis de Construire, l'architecte des Bâtiments de France n'a pas émis d'observation sur ce projet.

Les serres municipales ne seront pas démolies, à l'exception d'une petite partie appelée correspondant à une des galeries des serres afin notamment d'augmenter les espaces de stockage. Les nouveaux bureaux dédiés aux services des espaces verts de Grand Paris Seine Ouest seront réalisés en bois et implantés à l'emplacement des jardinières situées à l'ouest des serres.

Concernant l'emplacement face au lycée, Qu'il s'agisse des proviseurs successifs du lycée Eugène Ionesco (situé à proximité), des conseils de quartier, du secteur associatif via l'ALIM, des représentants des cultes ou des Isséens lors de réunions publiques (les dernières en date du 16 octobre et 12 décembre 2018), la Ville a délivré toutes les informations dès le dossier suffisamment étayé, les études de faisabilité réalisées et la certitude que l'opération était bien structurée au plan juridique avec un équilibre établi au plan financier.

Concernant la question de la circulation, du stationnement et des accès, les utilisateurs de la salle de prière actuelle (qui sont pour l'essentiel des salariés et/ou des résidents isséens) se déplacent à pied ou en transport en commun (bus, RER, Tram) et, pour certains, se garent au parking public du Centre Commercial Les Trois Moulins qui dispose d'une grande capacité.

Par ailleurs, pour information complémentaire concernant la sécurité, il est à noter qu'Issy-les-Moulineaux a parmi les meilleurs résultats du 92, un très bon taux d'élucidation, une délinquance contenue, exogène pour l'essentiel et en baisse régulière ces trois dernières années.

Cette tendance s'est confirmée sur l'année écoulée avec une diminution :

- de - 11% pour les atteintes volontaires à l'intégrité physique des personnes, alors que le taux départemental est en hausse de 6,7% ;
- de plus de - 9% pour les atteintes aux biens (et notamment de - 3% des cambriolages), quand le taux départemental est en baisse de 3,7%.

Par ailleurs, plusieurs interpellations réalisées au cours des derniers mois par le Commissariat de police d'Issy-les-Moulineaux ont eu un impact escompté sur des délits récurrents (l'interpellation de plusieurs personnes auteurs de nuisances sur l'allée Sainte-Lucie et place Madaule, condamnées en première instance à de la prison ferme).

La prévention et la sécurité étant considérées à Issy-les-Moulineaux comme des enjeux de responsabilité collective, la Ville et ses partenaires (Equipes de rue, Police nationale, Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, Bailleurs, Syndics, Associations de locataires, centre commercial Les Trois Moulins, secteur associatif, etc.) mènent des actions à court et moyen terme pour préserver le cadre de vie de ces quartiers.

À titre non exhaustif, concernant le secteur de la Ferme, on peut citer : la réfection du marché Sainte-Lucie et de son allée ainsi que de l'éclairage public, la création d'une nouvelle aire de jeux destinée aux enfants, l'optimisation de l'aire de proximité multisports, la création d'une esplanade pour accueillir un manège et d'autres animations sur l'espace public ou encore la restructuration de l'école des Ajoncs, etc. ; d'autres actions sont en cours comme la rénovation du Centre commercial Les Trois Moulins. D'autres problématiques (stationnement gênant ou vitesse excessive sur l'allée

Sainte-Lucie, nuisances sonores afférentes à des regroupements en période estivale) ont fait l'objet d'actions des équipes de rue (au titre de la médiation), de la police nationale (actions de verbalisation et/ou interpellations) ainsi que d'aménagements de type prévention situationnelle (optimisation des contrôles d'accès sur ladite allée, sécurisation des accès et des flux vers le centre commercial, pose de bornes, barrières et croix de Saint-André).

Quant à la salle de prière, depuis son installation sur un site temporaire avenue de Verdun en 2012, aucun trouble à l'ordre public n'a été constaté.

Appréciation du commissaire enquêteur : le centre culturel musulman a été l'objet de la plupart des observations déposées puisqu'il concentre 1 250 observations à lui tout seul sur les 1 458 observations déposées soit près de 86 % des observations. Si l'on catégorise grossièrement ces observations, il apparaît que 817 observations sont favorables au projet de CMI et 433 y sont défavorables. La plupart des observations favorables proviennent de personnes musulmanes, la plupart habitant ou travaillant à Issy-les-Moulineaux. Plusieurs non musulmans se sont prononcés favorablement, estimant qu'il est normal que les musulmans aient un lieu de culte décent pour pratiquer leur religion.

Sur le choix du lieu, un avantage est sa proximité avec la salle de prière actuelle. La transformation du bâtiment existant sur rue en un centre culturel Georges Dumézil peut paraître avantageuse si les choix architecturaux sont pertinents. En effet ce choix est contesté (voir notamment observation du registre papier n°2, de Monsieur Kirby et observation n°1272 du RE). En outre le bâtiment CMI paraît grand dans peu d'espace disponible et donne l'impression d'être inséré dans un milieu trop contraint.

Concernant la proximité du lycée, la Ville assure avoir étudié le projet en concertation avec les proviseurs successifs. Il ne me semble pas souhaitable de faire des procès d'intention en prosélytisme aux usagers de la salle de prière.

Concernant la circulation et les accès, le site est en effet bien desservi par les transports en commun et des possibilités de parking existent à proximité. La situation ne devrait pas être très différente de la situation actuelle sauf si la fréquentation était beaucoup plus importante.

Concernant la sécurité, là encore il ne s'agit pas de faire des procès d'intention en soupçonnant les musulmans visitant la salle de prière de devoir porter atteinte à la sécurité publique. La Ville devra mettre en place les moyens nécessaires pour veiller qu'il n'y ait pas d'entrave à la circulation ni au prosélytisme éventuel aux abords du lycée mais là encore je me refuse à être soupçonneux à priori.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- *que le projet est trop grand, surdimensionné et ne correspond pas au nombre de personnes fréquentant actuellement la salle de prière et conséquemment trop cher. Une personne suggère même de construire un CMI pour 500 personnes ;*
- *qu'il y a discrimination entre les hommes et les femmes en raison des entrées séparées, des salles de prières séparées et des bibliothèques séparées et que cela n'est pas acceptable en République.*

Réponse du porteur de projet :

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.

Pour rappel, 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'un site temporaire situé dans un des bâtiments d'un 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). Depuis fin 2017, ce terrain a été lauréat de la consultation menée par la Métropole du Grand Paris (Inventons la Métropole du Grand Paris), et le terrain a été cédé de l'EPF à l'aménageur, la SPL-SOA. Ainsi, dès 2012, il était connu que ce site était provisoire et qu'un déménagement était à prévoir dans les meilleurs délais le moment venu.

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.

Différentes pistes ont été explorées depuis 2012, prenant particulièrement en compte les réels besoins des fidèles musulmans, 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 de la ZAC Léon Blum, à 350 mètres de l'emplacement actuel du CMI.

Il est à préciser que le lieu temporaire actuel est un site contraint ne correspondant pas à la réelle fréquentation de la population isséenne musulmane (n'intègre pas notamment le nombre de fidèles isséens fréquentant les salles de prières extérieures de Boulogne et Clamart) et qui, compte tenu de cette contrainte d'espace, est fréquenté dans sa quasi-totalité par des hommes (environ 700 à 850 hommes répartis sur les 2 offices du vendredi).

Afin que le projet pérenne s'adresse à tous, hommes et femmes, celles-ci ont été consultées sur leurs besoins. Le projet dans sa constitution et sa capacité d'accueil répond aux demandes qu'elles ont exprimées. 200 places supplémentaires ont ainsi été ajoutées dans le projet afin que les femmes qui le souhaiteraient (ce qui n'est pas une obligation dans l'Islam) puissent également fréquenter ce lieu en même temps que les hommes.

Appréciation du commissaire enquêteur : beaucoup d'observations portent sur la taille du projet conçu pour accueillir 1 000 personnes simultanément alors qu'actuellement l'ASCOMI revendique un peu plus de 500 adhérents d'après une affichette jointe à une observation.

Par ailleurs, beaucoup de personnes sont choquées par la ségrégation entre les hommes et les femmes que porte le projet. J'ai aussi recueilli plusieurs observations de personnes musulmanes opposées à ce projet de CMI car il serait porté par une fraction assez radicalisée. D'ailleurs, l'idée selon laquelle la fréquentation de la mosquée n'est pas une obligation pour les femmes n'est pas une vérité révélée et est portée par une vision de l'islam radical. En conséquence, j'estime que ce projet de CMI doit être revu fondamentalement en réduisant sa capacité à 500 personnes environ et en supprimant les espaces différenciés avec une entrée commune, une salle de prière commune, une bibliothèque commune. Je suggère au porteur de projet de se rapprocher de la Fondation de l'Islam de France qui est une fondation laïque reconnue d'utilité publique en décembre 2016. Cette fondation possède un conseil d'orientation qui serait une aide à l'élaboration d'un projet compatible avec les valeurs actuelles de la République française. L'objectif sera de bâtir un lieu de culte pour un islam ouvert à tous, éventuellement capable d'évoluer vers un islam progressiste qui correspondrait à la volonté de beaucoup de musulmans qui se sont exprimés lors de cette enquête et qui ont mis en avant leur volonté de vivre dans le partage des valeurs du pays dans lequel ils vivent.

Ce projet recalibré aurait en outre l'avantage de mieux s'intégrer dans le site actuel (à moins que le porteur de projet identifie finalement un lieu plus approprié) pour un projet probablement moins coûteux.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- que la loi de 1905 sur la laïcité interdit le financement par l'État de lieu de culte et donc que les musulmans doivent financer leur mosquée ;
- dans le cas du financement par la collectivité tel que prévu dans le projet, quels seraient le montant du loyer et sa durée avant d'obtenir le retour sur investissement et quelles garanties seraient prévues en cas de non paiement du loyer ;

Réponse du porteur de projet :

Concernant les observations relatives au montage juridique et financier, le principe retenu est le suivant :

- a) L'équipement sera construit sur une emprise foncière appartenant à la Commune.
- b) La Ville va conclure avec la SPL un bail emphytéotique administratif (BEA) avec la SPL Seine Ouest Aménagement pour une durée d'environ 50 ans. Ce bail aura pour effet de confier à la SPL la réalisation d'une construction (espace culturel Dumézil et Centre Musulman d'Issy) dont elle devra supporter le coût. Le budget de la Ville ne financera donc pas la construction de cet équipement.

- c) La SPL SOA financera l'équipement selon deux modes traditionnels (alternatifs ou complémentaires): la soulte dégagée par l'opération après la cession d'une emprise foncière auprès d'ICADE et/ou le recours à un emprunt bancaire
- d) Une fois le bien construit, la SPL conclura trois baux civils distincts avec :
 - l'association culturelle des Musulmans d'Issy (ASCOMI)
 - l'association culturelle
 - le CLAVIM (Association Cultures, Loisirs, Animations de la Ville d'Issy-les-Moulineaux)
- e) Ces trois entités paieront des loyers pour l'occupation des équipements dont les montants auront été définis par le service des Domaines (services fiscaux de l'Etat). Les loyers versés par les locataires permettront au bailleur d'avoir un revenu récurrent permettant d'obtenir, sur le long terme, un retour sur investissement.

Ainsi, le financement et la construction de l'équipement par la SPL permettent de conserver la maîtrise de l'opération et d'éviter notamment l'ingérence des puissances étrangères.

La Ville reste propriétaire du terrain et des bâtiments au terme du bail à construction. L'association gestionnaire des lieux devra s'acquitter d'un loyer fixé par les Domaines.

Enfin, l'arrêt du Conseil d'Etat du 7 mars 2019, « commune de Valbonne » précise que les dispositions du code général des collectivités territoriales permettent à une commune d'autoriser, dans le respect du principe de neutralité à l'égard des cultes et du principe d'égalité, l'utilisation pour l'exercice d'un culte par une association d'un local municipal ... dès lors que les conditions financières de cette utilisation excluent toute libéralité ». En l'espèce, le montant du loyer sera déterminé en fonction de l'avis des Domaines, et il n'y a donc aucune libéralité.

Le bail civil qui liera la SPL et l'ASCOMI contiendra également un protocole, rappelant les engagements pris par les représentants de l'Association à l'égard de la Ville (pas de nuisances sonores, pas de prières dans les rues, pas de débordement par des extrémistes religieux, pas d'actions de communication susceptibles de nuire aux intérêts de la Ville, des prêches en français, etc.)

Appréciation du commissaire enquêteur: le montage financier présenté va permettre la construction d'un édifice qui accueillera des associations culturelles. Certes, le concept peut ressembler à un contournement de la loi de 1905 dans ce que celle-ci édicte que l'État n'interfère pas dans les convictions religieuses de chacun et qu'il n'est soumis et ne favorise aucun culte. Cependant, la présence récente de nombreux musulmans en France rend nécessaire la construction de lieux de prière. En aidant à la construction de l'édifice tout en gardant la maîtrise foncière, la collectivité (en l'occurrence la SPL-SOA) répond à un besoin largement exprimé lors de cette enquête par le nombre de personnes souhaitant disposer d'une salle de prière. Selon ce que m'a répondu la SPL-SOA, la durée du retour sur investissement serait de 45 à 99 ans. Dans le cas du recours à l'emprunt bancaire, la SPL-SOA garantira cet emprunt. Ce système permettrait de conserver la soulte dégagée par l'opération après la cession de l'emprise foncière à ICADE, pour d'autres opérations.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- *qu'il serait possible de réserver dans les médiathèques de la ville un secteur dédié à la culture musulmane ce qui serait plus efficace en terme d'intégration de la culture musulmane dans la culture française ;*
- *que le CMI sera réservé à une petite partie de la population et qu'en conséquence, l'utilité publique n'est pas justifiée.*

Réponse du porteur de projet :

Les médiathèques Isséennes disposent déjà de nombreux ouvrages liés à toutes les religions. Les bibliothèques prévues dans le CMI sont liées aux salles de cours et à l'étude de la religion. Les différents lieux de culte isséens, comportent également, selon leur taille des espaces et salles permettant de regrouper de la documentation religieuse et dispenser des cours.

L'utilité publique de la ZAC ne se juge pas à l'aune du CMI mais de son programme global (espaces et équipements publics, rénovation urbaine, logements sociaux et en accession, ...). Le CMI ne participe pas directement à l'appréciation de la notion d'utilité publique.

Appréciation du commissaire enquêteur : *le fait de posséder une bibliothèque spécifique au sein du CMI est nécessaire à l'enseignement de l'islam. Cependant je réitère la demande de ne pas avoir de séparation hommes/femmes dans la bibliothèque.*

Je suis d'accord avec le porteur de projet quand il distingue l'utilité publique du CMI de l'utilité publique de la ZAC. Le CMI répond à un besoin exprimé par la population musulmane qui fait partie intégrante de la société française. Mais ce besoin ne correspond pas à l'utilité publique telle que définie par le droit et le code de l'expropriation en particulier. Cependant ce besoin existe pour une petite partie de la population et j'estime qu'il doit être pris en considération.

4.2.2 la ZAC dans son principe, ses objectifs, ses réalisations

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- *la densification excessive du quartier qui irait au-delà de la demande du Grand Paris au risque d'avoir des impacts sur la sécurité, la qualité de vie et menacer la mixité sociale*

Réponse du porteur de projet :

Le secteur Léon Blum étant extraordinairement bien desservi, il est cohérent que son potentiel de densification ait fait l'objet de réflexions, qui se sont progressivement approfondies depuis 2014.

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 Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette évolution permettait notamment de répondre aux objectifs de la ZAC en matière de production de logements sur cet îlot, d'améliorer l'aspect architectural et de créer des ouvertures. 17 personnes s'étaient exprimées contre le projet et 8 pour (voir rapport CE enquête publique modification du PLU de 2017 (p 34 à 39 et p 44 et 45)).

D'une manière générale, l'ensemble des évolutions apportées depuis 2014 permettent de renforcer la programmation en logements, et notamment sociaux, contribuant ainsi à répondre plus efficacement aux objectifs fixés par l'État en matière de productions de logements et de logements sociaux.

Comme indiqué dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, le quartier Léon Blum constitue, en effet, un site stratégique pour le développement résidentiel et économique du territoire ; il répond ainsi aux objectifs fixés, et fortes contraintes par :

- Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), qui définit des orientations en matière de création de logements, en recherchant notamment à concentrer l'offre à proximité des gares,
- Le SCOT des Coteaux et du val de Seine, qui a notamment pour ambition de renforcer les polarités urbaines dans le respect des diversités locales et de l'environnement,
- Le Plan local de l'Habitat (PLH) de GPSO (période 2013-2018) qui fixait **l'objectif de 600 logements/an sur la commune d'Issy-les-Moulineaux**, dont 162 logements sociaux,
- Le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement, en cours d'élaboration par la Métropole du Grand Paris,
- Le PADD et les OAP du Plan Local d'Urbanisme d'Issy-les-Moulineaux qui soulignent la nécessité de favoriser « le renouvellement urbain dans les secteurs stratégiques », parmi lesquels « Issy RER, future gare du Grand Paris Express et secteur de projet de la ZAC Léon Blum ».

Afin de concilier cette densité avec les objectifs de la ville durable et préserver le cadre de vie, un important travail a été engagé sur les espaces publics, les formes architecturales, la végétalisation du bâti, la plantation d'arbres...

Des espaces libres et verts sont bien dégagés au sol, conformément aux articles UA 9 et UA 13 du PLU applicables dans le périmètre de la ZAC : hors périmètres de hauteurs spécifiques l'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière, et au moins 70% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200 m² d'espace libre.

Appréciation du commissaire enquêteur : je constate que les documents d'urbanisme en vigueur depuis le SDRIF jusqu'au PLU ont pour objectif de densifier les villes de la petite couronne de Paris et en particulier aux abords des nouvelles gares de la ligne 15 du Grand Paris Express. J'ai analysé les pièces du PLU en particulier et constaté que le projet de ville d'Issy-les-Moulineaux est orienté vers le concept de ville durable ce que j'apprécie favorablement. Le dossier ne fait pas apparaître assez clairement les aménagements des espaces verts dont l'étude n'est pas finalisée.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- la création d'une ville à deux vitesses comportant beaucoup de logements sociaux en déséquilibre avec la ZAC du centre ville ;

- *l'esprit du projet, avec cette volonté d'effacer l'histoire de la ville pour ressembler à une ville de série TV et ces hauts immeubles prétentieux, mise en cause des choix architecturaux;*
- *l'impact sur le paysage des immeubles de grande hauteur exprimé par les associations VIVRE A CLAMART et VIVRE A MEUDON notamment en raison de la proximité avec la colline Rodin.*

Réponse du porteur de projet :

Comme expliqué dans le cadre du mémoire en réponse de l'enquête publique initiale, le programme de la ZAC permet de rééquilibrer la part de logements sociaux par rapport à la situation existante en introduisant de nouveaux logements libres et intermédiaires : environ 1900 logements seront construits, dont 710 logements sociaux, tandis qu'environ 500 logements sont démolis dont 330 logements sociaux.

Si le nombre de logements sociaux augmente, son pourcentage va diminuer sur ce quartier puisqu'il est aujourd'hui de 65% et sera à terme de 36%. Par ailleurs, toutes les catégories de population pourront trouver à s'y loger, puisque des logements intermédiaires sont prévus, en plus des logements libres et sociaux.

La ZAC permettra de redonner un nouveau souffle à ce quartier, particulièrement bien desservi par les transports en commun. Il propose une mixité tant sociale, que fonctionnelle (logements, commerces, équipements, bureaux « Be Issy » livrés en 2018, espaces verts et piétons) et favorise ainsi le lien entre les différentes populations et les différents usages.

Il s'agit d'une réelle opportunité pour revaloriser le secteur, dont le bâti est hétérogène, et 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, et en face, en entrée de quartier, et constitueront un 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 6 000 m² d'espaces extérieurs (terrasses, balcons, loggia, passerelle, rez-de-chaussée,...).

Concernant la question des hauteurs, il est à noter que les règles de hauteurs maximums des îlots situés en entrée de quartier, et à l'angle de voies importantes, ont été actées lors de la révision et la modification du PLU de 2015 et 2017. En dehors de la concertation obligatoire (enquête publique, publicités...), des réunions publiques ont été organisées pour le PLU et pour la ZAC, de nombreux articles ont été publiés, et les villes voisines de Clamart et Meudon ont été consultées en tant que personnes publiques associées.

Appréciation du commissaire enquêteur: je note que la part de logements sociaux bien qu'augmentant par rapport au pourcentage prévu lors de l'enquête initiale reste inférieur au nombre de logements sociaux existants avant le projet. Je considère que cette démarche correspond à la concrétisation d'une véritable mixité sociale ce que j'apprécie largement.

Cela est confirmé par la volonté de la ville de faire appel à des architectes renommés qui proposent des projets dont une part importante est constituée de logements sociaux (par exemple, 30 % de logements sociaux dans le bâtiment La Serre, 40 % dans les tours signal de l'îlot F et 23 % dans la tour de l'îlot G).

Je considère que l'ambition voulue par la ville de donner un nouveau souffle à ce secteur de la ville est réelle et qu'elle est justifiée par la proximité des transports en commun à venir. Il est très appréciable que les logements sociaux bénéficient de la proximité de transport en commun. On peut regretter le fait que plusieurs immeubles seront achevés et habités alors que les nouveaux transports prévus ne seront pas encore opérationnels, ce qui est malheureusement fréquent dans les projets de développement urbain.

Concernant les observations déposées par les associations des villes de Clamart et de Meudon, je comprends leur inquiétudes mais il est vrai que les projets sont conformes au PLU qui a été soumis à l'approbation de leur ville au moment de la révision du PLU approuvé en décembre 2015. Ces associations auront toutefois la possibilité d'intervenir lors de l'instruction des permis de construire des différents projets.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- la demande de répartition entre les différents contingents de logements sociaux (1 % patronal, HLM, ILM...);

Réponse du porteur de projet :

Ci-dessous les données connues et fournies par le bailleur Seine Ouest Habitat. Des logements intermédiaires seront également construits (48 identifiés à ce jour). Enfin, comme cela a déjà été fait sur le territoire isséen, des logements en primo accession seront proposées par ICADE dans l'îlot E tranche 2, à un prix d'environ 15% de moins que les prix des marchés

- Construction de 66 logements sociaux située 18 rue Paul Bert à Issy-les-Moulineaux : 21 PLAI / 26 PLUS / 19 PLS soit 31,8 % de PLAI, 39,4 % PLUS et 28,8 % de PLS
- Construction de 102 logements sociaux au 131-133 avenue de Verdun à Issy-les-Moulineaux : 31 PLAI / 41 PLUS et 30 PLS soit 30,4% de PLAI, 40,2% PLUS et 29,4% PLS
- Construction de 104 logements sociaux située 57, 59, 61, 63 et 65 rue Aristide Briand dans la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux : 31 PLAI / 42 PLUS et 31 PLS soit 29,8% PLAI, 40,4% PLUS et 29,8% de PLS

Appréciation du commissaire enquêteur: cette réponse du porteur de projet me semble suffisamment exhaustive pour répondre à la demande qui a été formulée.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- *le manque d'espaces verts et de grands arbres en pleine terre, le bétonnage, l'imperméabilisation excessive des sols, la biodiversité y est exclue, tout comme le souci de lutter contre le réchauffement climatique*
- *le manque de jardins d'enfants ou d'un grand parc ;*

Réponse du porteur de projet :

Comme précisé dans la pièce n°5 du dossier de DUP, le projet de ZAC augmente la superficie des espaces verts et des surfaces au sol désimperméabilisées.

Le principe d'aménagement qui sera réalisé est identifié dans la pièce n°5 « caractéristiques des ouvrages les plus importants » (pages 11 à 13). La place Léon Blum sera prolongée, par un mail de plus de 7 200 m², planté pour partie.

La végétalisation sera plus importante que dans le projet initial, avec la plantation d'une vingtaine d'arbres de haute tige et des strates arborées plus basses, des noues permettant d'infiltrer les eaux pluviales et de réduire les effets d'îlots de chaleur, ainsi que des plantes favorables à la biodiversité.

Le périmètre de la ZAC compte aujourd'hui environ 1 360 m² d'espaces verts. Pour 600 m² d'entre eux essentiellement sous la forme de pieds d'arbres pas ou peu végétalisés, 760 m² sous forme de pelouse, espace végétale perméable, mais très pauvre du point de vue écologique (nécessite un arrosage régulier, n'offre pas un refuge pour la faune).

Le projet des espaces publics prévoit la création de près de 4 800 m² d'espaces verts perméables et en pleine terre et plus de 1 400 m² sont exclusivement dédiées à la gestion des eaux pluviales sous forme de noues. Elles ont deux fonctions principales : la première est de diminuer le risque d'inondation en infiltrant et ralentissant les eaux pluviales, la deuxième est d'offrir un milieu humide spécifique permettant d'enrichir l'écosystème.

Les espaces verts restants sont essentiellement dus à l'augmentation de la taille des fosses de plantations des arbres existants conservés. Les fosses existantes (1.50m X1.50m) sont allongées pour mesurer en fonction des situations 6 à 10 m de longueur. Il en résulte une augmentation des surfaces végétalisées perméable de 250% sur l'ensemble des espaces publics de la ZAC.

Ces espaces verts, ainsi que les toitures végétalisées, permettront de stocker une partie des eaux pluviales.

Au-delà des espaces publics, les projets des différents îlots intègrent la création d'espaces verts. A titre d'exemple, sur l'îlot D les espaces verts représenteront plus de 1 000 m² dont la moitié en pleine terre.

Concernant les arbres : à l'échelle de la ZAC, le projet prévoit la conservation des arbres existants le long des rues et avenue, Au total 95 arbres nouveaux seront plantés. Seul 1 arbre implanté sur le domaine public dans l'îlot D sera supprimé (au total 2 arbres supplémentaires seront créés au sein de l'îlot). Pour ce qui est du terrain à proximité des serres municipales : tous les arbres de haute tige seront bien conservés.

Par ailleurs, sur le terrain du 115 avenue de Verdun (îlot D), situé en limite des vignes existantes, la SPL Seine Ouest Aménagement en partenariat le groupe Legrand, a défini un projet d'aménagement

des vignes permettant de doubler leur surface en créant un amphithéâtre de 300 m² environ en symétrie des vignes existantes.

Des toitures et terrasses végétalisées sont également prévues au sein des différentes constructions des îlots de la ZAC.

Une série d'autres mesures complémentaires, permettant de favoriser la biodiversité locale ont également été intégrées dans la conception des espaces publics de la ZAC, ainsi que dans des fiches de lots sur le paysage qui seront imposées par l'aménageur de la ZAC aux constructeurs.

Elles sont précisées de manière exhaustive dans le dossier d'étude d'impact actualisé, il s'agit notamment, de :

- Conserver les arbres d'alignement en place,
- Augmenter les surfaces désimperméabilisées,
- Préférer les haies aux murs, murets, clôtures,
- Laisser un passage libre pour la petite faune au niveau des clôtures,
- Mettre en place des dispositifs en faveur de la faune : nichoirs, hôtel à insectes, bois morts, cavité à chauve-souris, fauches tardives...),
- Mettre en œuvre une gestion différenciée des espaces extérieurs.

Appréciation du commissaire enquêteur : j'apprécie favorablement les mesures édictées dans cette réponse. Si l'effort en matière d'espaces verts et de désimperméabilisation est louable, il ne suffit pas de le comparer à la situation existante qui est déplorable en terme d'espaces verts mais il s'agit vraiment d'aller au bout de ce qui est possible et j'encourage le porteur de projet à aller plus loin dans ce sens.

Par ailleurs, je ne trouve pas dans la réponse du porteur de projet d'affirmation de mettre en place un ou plusieurs jardins d'enfants. Cela est indispensable dans un tel espace urbanisé et je lui recommande de ne pas oublier cette demande forte des habitants.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- le manque de parkings automobiles ;

Réponse du porteur de projet :

Chaque opération de construction d'immeubles comprend au minimum une place par logements.

De plus, la place Léon Blum constituera, à terme, l'un des pôles multimodaux les mieux desservis, en transports en communs, d'IDF.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le PLU exige effectivement que chaque immeuble dispose de places de parking automobiles et de vélos.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- les équipements publics qui ne suivent pas ;

Réponse du porteur de projet :

L'étude socio-démographique réalisée en 2016 a permis d'identifier les besoins en classes supplémentaires induits par le projet de ZAC Léon Blum, soit :

- 7 à 8 classes supplémentaires en élémentaires qui sont disponibles dans les écoles élémentaires du secteur (Ajoncs, Colombier, Paul Bert).
- 5 à 6 classes supplémentaires en maternelle. L'école maternelle Paul Bert de 7 classes étant séparée sur deux sites et posant des problèmes de fonctionnement et de gestion. La solution retenue a été de créer une nouvelle école de 12 classes sur l'îlot A, permettant de relocaliser les 7 classes existantes et de couvrir le besoin futur de 5 classes induit par la ZAC.

Deux crèches sont relocalisées dans le secteur de la ZAC Léon Blum, la crèche Arc en Ciel, actuellement rue Aristide Briand sera implantée au rez-de-chaussée du programme du 18 rue Paul Bert (60 berceaux) et la crèche L'île au trésor, actuellement allée Sainte Lucie sera implantée au rez-de-chaussée de l'îlot C (20 berceaux).

Concernant l'extension du Lycée : Des échanges ont été engagés avec la Région au sujet du lycée et son extension éventuelle. A ce stade, les besoins n'ont pas été confirmés par le Conseil Régional.

Concernant l'absence d'équipements sportifs prévus dans la ZAC : à 650 mètres à pied de la Place Léon Blum, un complexe sportif est en cours de construction, en lieu et place de l'ancien parc municipal des sports. Il offrira 13 324 m² d'activités en salles, et 23 800 m² d'espaces extérieurs aménagés. Il proposera une offre beaucoup plus diversifiée que celle qui existait précédemment, avec notamment un centre "sports santé", un amphithéâtre et des activités comme l'escalade, le squash, l'urban foot, etc. Ce complexe pourra donc répondre aux attentes des nouvelles populations implantées au sein du quartier, en complément des autres offres de proximité existantes (Agora, gymnase du Colombier...)

Appréciation du commissaire enquêteur : je constate que le porteur de projet a pris en compte les besoins induits par la création de nouveaux logements en se basant sur une étude socio-démographique.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- le manque de transports en commun avec en particulier l'affirmation de l'extension de ligne 12 du métro jusqu'à la gare RER C qui reste hypothétique ;

Réponse du porteur de projet :

Le quartier est déjà très bien desservi par les transports en commun (REC C, future ligne 15, tramway T2, bus 123, TUVIM, bus 289, 389, 190). La Municipalité œuvre, par ailleurs, pour le

prolongement de la ligne 12, au moins jusqu'à la gare Issy RER. Ce pôle multimodal, constituera, à terme, l'un des secteurs les mieux desservis d'Ile de France.

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

Concernant le prolongement de la ligne 12 : les travaux ne sont effectivement pas définitivement actés, toutefois, le principe est bien inscrit au SDRIF jusqu'à Issy RER à horizon 2030. Il achèvera ainsi le maillage du réseau structurant attendu au niveau de la place Léon Blum, avec une interconnexion entre le RER C, la ligne 15, le T2 et éventuellement le futur T10. Le projet est également inscrit au Contrat de Développement Territorial de GPSO.

La Société du Grand Paris a bien intégré ce prolongement, dans le cadre de la réalisation de la gare de ligne 15. Un rendez-vous est prévu prochainement avec la Présidente d'IDF Mobilités, Madame PECRESSE.

Appréciation du commissaire enquêteur : des personnes m'ont fait part de leur désaccord sur la desserte en transport en commun de la ZAC en considérant que seul le bus 123 dessert la future ZAC. S'il est vrai que la ligne 123 est la seule ligne de bus à traverser la ZAC, les autres lignes de bus sont distantes de 700 m maximum, distance qui sépare la place Léon Blum de la place de la résistance où passent les bus 289 et 389. Le TUVIM et la ligne de tramway T2 tangentent la ZAC côté nord. La ligne 190 passe à moins de 300 m à l'est de la place Léon Blum. Quant à la gare du RER C et la ligne 15 du GPE elles représentent le cœur de la ZAC et sa raison d'être. En ce qui concerne le prolongement de la ligne 12, elle est effectivement prévue à l'horizon 2030 sur le plan de IDF-Mobilités. Je considère donc que la ZAC Léon Blum sera bien desservie par les réseaux de transport en commun.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- la requalification de l'avenue de Verdun en particulier qui ne prévoit pas de place aux circulations douces ;

Réponse du porteur de projet :

Concernant le réaménagement de voirie et les aménagements piétons :

L'avenue de Verdun sera requalifiée dans le cadre de la ZAC avec de nouveaux revêtements qualitatifs sur les trottoirs, un traitement végétal des linéaires de pieds d'arbres, des plantations lorsque les réseaux présents sous voirie le permettent, des épannelages de hauteurs et des percées visuelles sur les îlots.

Les questions relatives aux liaisons piétonnes étaient inscrites dans le Procès-Verbal du Commissaire enquêteur du 25 juin 2018 et avaient fait l'objet d'une réponse par le porteur de projet. En effet, l'augmentation des flux piétons générée par la densité du réseau de transports en commun du secteur sera anticipée dans le réaménagement des voiries de la ZAC, et les trottoirs seront repensés.

Le quartier a actuellement un caractère routier. Dans le projet, 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.

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, ayant déjà facilité les liaisons 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.

Le projet a évolué depuis 2015, pour favoriser plus encore les espaces piétons. Entre la rue Aristide Briand et la rue Jean-Jacques Rousseau, un mail piéton d'environ 5 600 m² et des jardins privatifs était initialement prévus.

Le nouvel aménagement des espaces publics entre les îlots A et J permettra finalement de créer, dans le prolongement de la place Léon Blum, un mail planté sur 175 mètres de long et 19 à 23 mètres de large, soit plus de 7 200 m², qui s'étendra le long de la rue Aristide Briand et traversera ensuite l'îlot A pour rejoindre l'îlot J et la rue Jean Jacques Rousseau. Une dizaine de sculptures seront implantées sur ce parvis ainsi que du mobilier urbain (bancs, luminaires, poubelles) et des jeux pour enfants.

Le projet de création de ce mail piéton contribue à renforcer l'identité forte de ce nouveau quartier, par la création d'un espace atypique autour d'une thématique culturelle, artistique et végétale, qui se différenciera d'un mail paysager classique.

En conclusion, la liaison piétonne permettant de rejoindre la rue Aristide Briand et la rue Jean-Jacques Rousseau sera réaménagée et d'autres liaisons piétonnes seront créées pour faciliter les accès, notamment entre les logements et la gare. Les traversées des îlots B, A, J et E seront ainsi facilitées.

Le principe de ces liaisons, qui sont inscrites au PLU (Plan de zonage 5.b), est indiqué dans la pièce 5 du dossier de DUP.

Ainsi, le projet favorise la marche, notamment par la création de ces nouveaux cheminements piétons sous forme de venelles qui permettent d'augmenter la porosité du quartier et favoriser les traversées piétonnes nord/sud, peu aisées aujourd'hui.

Concernant les liaisons cyclables :

En concertation avec les villes, GPSO a élaboré un Schéma directeur des liaisons douces (SDLD) dont l'objectif est de renforcer et optimiser le maillage cyclable sur le territoire. Les cartes jointes au mémoire en réponse à l'avis de la MRAE montrent les aménagements cyclables au niveau du secteur Léon Blum à Issy-les-Moulineaux.

Ceux-ci seront requalifiés, avec notamment :

- Une bande cyclable dans les deux sens rue de Verdun
- Des zones 30, dans les deux sens rue Jean Jacques Rousseau et Paul Bert
- Une bande cyclable dans un sens boulevard Garibaldi

Des places de stationnement 2 roues sont également réparties dans tout le secteur de la ZAC.

La pratique du vélo est donc facilitée. Outre les bandes cyclables et contre sens cyclable qui permettent de remailler le réseau des pistes cyclables, le projet systématise les sas vélos aux feux pour sécuriser la pratique et prévoit la mise en œuvre de 110 places de stationnement vélos / trottinettes.

Appréciation du commissaire enquêteur : j'apprécie favorablement les aménagements prévus pour favoriser les circulations douces. J'apprécie également que les jardins qui étaient privatifs à l'origine du projet deviennent des espaces accessibles au public avec la possibilité d'accéder à ces espaces plantés. Enfin la place accordée à la circulation cyclable est favorisée et sécurisée.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- le manque de commerces de proximité ;

Réponse du porteur de projet :

Le projet crée de nouvelles surfaces commerciales (3500 m²) à pied d'immeuble de toutes les constructions projetées, et contribuera notamment à la diversification des commerces, notamment de proximité, et des services, ainsi qu'à l'animation des rez-de-chaussée le long des voies principales. Le cabinet médical existant sur l'avenue de Verdun sera conservé, et relocalisé.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le PLU prévoit les surfaces dédiées aux commerces au niveau rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments. Ceux-ci seront ensuite mis à la disposition des entrepreneurs désirant y installer un commerce de proximité. D'après le directeur du service de l'urbanisme, la ville n'exerce pas a priori de sélection dans les commerces qui souhaitent s'installer, en dehors des vérifications administratives qui s'imposent, et favorise les commerces de proximités.

4.2.3 l'îlot B

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- les immeubles situées dans l'emprise ne sont pas vétustes et dégradés . Cet argument ne justifie pas les expropriations ;

Réponse du porteur de projet :

Le motif principal évoqué lors l'enquête de 2018 n'était pas la vétusté des immeubles mais l'utilité publique de l'ensemble de la ZAC Léon Blum et l'identification des propriétaires privés concernés par des acquisitions sur des îlots opérationnels de la ZAC (îlots B et D).

L'identification des secteurs mutables s'est basée sur des études foncières menées par l'EPF puis par la SPL en 2014. Plusieurs critères sont à prendre en compte pour définir un îlot potentiellement mutable et permettant une nouvelle constructibilité supérieure en logement : la qualité architecturale des bâtiments, leur ancienneté, leur hauteur, leur vétusté, le nombre de propriétaires des biens et le potentiel d'emprise au sol dégagée par la réunion de plusieurs terrains limitrophes.

Ainsi, sur un même îlot, tous les bâtiments ne sont pas forcément « vétustes », mais peuvent être anciens, légèrement dégradés, hétérogènes, sans qualité architecturale particulière, ou d'une constructibilité réduite. Ils peuvent permettre, par leur intégration dans un îlot, de réaliser un nouveau projet cohérent et répondant aux besoins de construction de logements.

Par ailleurs, il est à noter que l'îlot B était sous convention de maîtrise foncière entre la Ville et l'EPF depuis 2007.

Appréciation du commissaire enquêteur : certains propriétaires de biens situés dans l'emprise de l'îlot B ont été effectivement affectés par ce qualificatif de vétusté appliqué à leur bien. Je retiens que la véritable motivation de la DUP est liée à la situation géographique de leur bien situé à proximité de la future gare du réseau GPE et à la nécessité de densifier le secteur. Hors l'emprise de l'îlot B actuelle est peu dense et offre un potentiel de densification qui justifie les expropriations.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- l'immeuble « La Serre » de 19 étages dépasse la limite autorisée par le PLU qui est de 50 m;

Réponse du porteur de projet :

Conformément à l'article UAb 10 du PLU, Dans le périmètre de hauteur spécifique « RP » (soumis à règle particulière), la hauteur maximum du dernier plancher accessible ne devra pas excéder 50m, et ce, calqué conformément à la réglementation incendie.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'immeuble La Serre devra être conforme au PLU. Les recours éventuels contre cette construction n'entrent pas dans le cadre de la présente enquête publique mais relèvent de l'instruction du permis de construire du bâtiment.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- sa volumétrie et sa hauteur n'apparaissent pas dans la volumétrie générale de la pièce 4 du dossier. Le montage photo p 34 de la pièce n°2 ne représente pas ce bâtiment qui sera pourtant plus haut que la tour construite sur l'îlot G (la gare GPE 15). Par ailleurs, il est dit que ce bâtiment est trop haut et occulte l'horizon ;

Réponse du porteur de projet :

Conformément au même article du PLU, le futur immeuble de logements qui sera érigé au-dessus de la boîte gare du Grand Paris Express (îlot G, opération connexe), sera de hauteur égale à celle de « LA SERRE », îlot B.

S'il n'apparaît pas sur la maquette graphique de la page 34, c'est tout simplement parce que ce projet n'était pas suffisamment abouti lorsque cette maquette et lorsque l'étude d'impact ont été réalisées.

Appréciation du commissaire enquêteur : je regrette que la maquette graphique n'ait pas été suffisamment aboutie pour pouvoir être intégrée dans le dossier de ZAC et en particulier dans l'étude d'impact. Cela a donné l'impression à certaines personnes qu'il s'agissait d'une volonté de cacher la réalité du projet. Comme je l'ai dit précédemment, l'architecture et les dimensions propres de ce bâtiment n'entre pas spécifiquement dans le cadre de la demande de DUP objet de la présente enquête publique, dans la mesure où le projet respecte le règlement du PLU en vigueur. Cela relève de l'instruction du permis de construire.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- le bâtiment du 120 avenue de Verdun serait conservé en l'état, coincé entre les îlots B et G ce qui laisse perplexe ;

Réponse du porteur de projet :

L'immeuble du 120 avenue de Verdun comporte 8 niveaux (R+6+Attique) et comprend 23 appartements, 2 commerces en activité et 56 dépendances (garage, caves...). L'importance des acquisitions à réaliser au vu de la constructibilité déjà forte sur ce terrain et des hauteurs de l'immeuble, rend difficile son intégration dans l'îlot B. Un ravalement de l'immeuble, une fois les travaux de la SGP terminés pourrait permettre d'améliorer son intégration entre les îlots B et G, mais son acquisition n'est pas envisagée.

Appréciation du commissaire enquêteur : l'immeuble du 120 avenue de Verdun avec ses 8 niveaux paraîtra comme une anomalie entre les deux bâtiments de 19 étages des îlots B et G. Je prends acte de l'importance du bâtiment existant par le nombre de lots et la densité qu'il représente. Cependant dans un esprit de cohérence globale avec le projet de l'îlot B, je recommande au porteur de projet de se reposer la question de l'intégration de cette emprise située entre les îlot B et G dans le projet de ZAC.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- *le bâtiment La Serre aurait une ombre portée importante sur l'immeuble du 126 avenue de Verdun, qui n'a que 10 étages et créerait un sentiment d'écrasement et d'inquiétude pour les habitants de cet immeuble ;*

Réponse du porteur de projet :

Tout d'abord, il est à noter que l'immeuble du 126 est orienté au sud. De plus, et surtout, le « bâti » de « la Serre » sera bien en retrait de la structure de la serre en tant que telle. Cette dernière, composée de percées, sera très transparente de par sa composition et de par les grandes ouvertures, en verre, ou totalement aérées.

Une étude d'ensoleillement sera réalisée par le promoteur de l'îlot B.

Le projet permet la construction de 11 200 m² de logement et 530 m² de commerces. L'architecture propose un volume bâti sculpté, et des espaces partagés reliés entre eux au sein du bâtiment (espaces de jeux, bibliothèque, terrasses,...). Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur, qui sera supporté par une structure protectrice appelée « Serre » qui permettra d'abriter une diversité d'espèces végétales. Des jardins potagers seront installés en toiture, et les surfaces végétalisées représentent une large part du projet tant en terrasses, qu'au sol. Les espaces extérieurs représentent 8 m²/habitant.

Une liaison piétonne sera par ailleurs réalisée sur cet îlot pour relier la rue Aristide Briand et l'avenue de Verdun.

Ainsi, la hauteur maximale autorisée au PLU (50 mètres) permet bien la réalisation d'un projet dense, la forme architecturale et la forte présence du végétal contribuent à favoriser son insertion harmonieuse dans l'environnement. Par ailleurs, l'espace libéré au sol permet de réaliser la nouvelle traversée piétonne.

Appréciation du commissaire enquêteur : cette inquiétude légitime a été exprimée par plusieurs occupants du 126 avenue de Verdun. Une étude d'ensoleillement réclamée par ailleurs par la MRAe sera nécessaire pour estimer les effets de La Serre sur le bâtiment voisin. Là encore les recours possibles relèveront de l'instruction du permis de construire.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- *les espaces verts intérieurs ne seront pas accessibles au public ;*

Réponse du porteur de projet :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble sera traversant et ouvert public. Il permettra aux piétons de rejoindre le RER C au tramway T2. Par ailleurs, une réflexion est en cours pour aménager des jardins partagés en toiture et ouverts aux jardiniers. Enfin, les nombreuses terrasses plantées de la serre seront visibles depuis l'environnement et l'espace public.

Appréciation du commissaire enquêteur: je recommande au porteur de projet d'être attentif à l'entretien de tous ces espaces verts et à leur prise en charge aussi bien matérielle que financière. Ce bâtiment comporte 30 % de logements sociaux et il paraît difficilement envisageable de faire supporter les charges induites par les bénéficiaires de ces logements sociaux. Cette remarque du commissaire enquêteur n'a pas d'incidence directe sur le bien fondé de la demande de DUP de la ZAC Léon Blum.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- les façades vitrées pourrait avoir une incidence sur le voisinage par la réflexion des rayons du soleil ;

Réponse du porteur de projet :

Comme déjà écrit, toutes « percées » ne seront pas vitrées. Lors de l'aboutissement des études et préalablement au dépôt du permis de construire, il pourrait être vérifié que les percées situées à proximité des façades voisines ne soient pas vitrées. Enfin, s'agissant d'un verre transparent, ce dernier s'avère peu reflétant.

Appréciation du commissaire enquêteur: cette observation soulevée n'a pas de relation directe avec la demande de DUP de la ZAC mais relève de l'appréciation au niveau du permis de construire.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- l'expropriation des habitants du 124 avenue de Verdun leur serait dommageable, certains craignent de ne pas pouvoir se reloger dans de bonnes conditions (notamment Monsieur et Madame Pires, Monsieur Pires ayant de graves problèmes de santé) ; ils demandent à être relogés comme Monsieur et Madame Chau, habitants le même immeuble qui expriment la même demande. Un propriétaire d'une SCI, bailleur, craint une perte de revenus conséquente ;
- la disparition du garage FIRST STOP.

Réponse du porteur de projet :

Tous les propriétaires de l'îlot B et notamment du 124 avenue de Verdun ont reçu un courrier de la SPL avec un contact pour échanger sur les modalités d'acquisition de leur bien. Une estimation de leur bien sera réalisée par le service des Domaines et permettra d'échanger avec chacun des propriétaires de manière spécifique pour les aider dans la vente de leur bien. Concernant le garage First Stop, des échanges amiables avec le propriétaire ont débuté en décembre 2018.

Appréciation du commissaire enquêteur : je détaille au paragraphe suivant « 4.2.4 Enquête parcellaire » les observations des propriétaires du 124 avenue de Verdun qui se sont exprimés.

Le porteur de projet devra indemniser les propriétaires sur la base de l'estimation des domaines en prenant en compte les situations particulières exprimées lors de cette enquête, notamment en terme de possibilité de relogement, de prise en compte des pertes de revenus éventuelles et de préjudices subis.

4.2.4 L'information et la concertation

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- *Le manque d'information est un sujet qui revient régulièrement. Des personnes estiment que la mairie a souhaité cacher son projet. Elle est parfois accusée de dissimulation. Dans la note remise en main propre, il est dit à propos du CMI : « une information discrète, très incomplète et partielle qui a eu lieu une fois le projet ficelé ». Des personnes font référence à la réunion du 16 octobre 2018 qui aurait été organisée sciemment dans une salle trop petite afin de limiter l'audience.*

Réponse du porteur de projet :

S'agissant du CMI, 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-les-Moulineaux (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, au PLU, au titre du patrimoine local de la Ville, seront bien conservés et réhabilités, et ne sont pas démolis, hormis un hangar sans aucun rapport architectural avec le reste de la Blanquetterie et construit ultérieurement.

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.

Qu'il s'agisse des proviseurs successifs du lycée Eugène Ionesco (situé à proximité), des conseils de quartier, du secteur associatif via l'ALIM, des représentants des cultes ou des Isséens lors de réunions publiques (les dernières en date du 16 octobre et 12 décembre 2018), la Ville a délivré toutes les informations dès le dossier suffisamment étayé, les études de faisabilité réalisées et la certitude que l'opération était bien structurée au plan juridique avec un équilibre établi au plan financier.

Appréciation du commissaire enquêteur : je prends note des moyens mis en œuvre par la ville pour communiquer sur ce projet de ZAC en général et le projet de CMI en particulier. Si l'information a pu paraître faire défaut lors de la première enquête, l'avis défavorable émis lors de l'enquête initiale a manifestement mobilisé les isséens. J'en vois la preuve dans la forte mobilisation qu'a suscité cette enquête complémentaire.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Un autre sujet qui peut être associé est la durée trop courte de cette enquête complémentaire limitée à quinze jours qui ne permet pas de prendre connaissance de l'intégralité du dossier.

Réponse du porteur de projet :

Le dossier de l'enquête complémentaire reprend les pièces du dossier initial.

Une nouvelle pièce a été créée (la pièce 0 « Notice sur les modifications apportées au projet » qui explique clairement le contenu des modifications par rapport à l'enquête précédente. Par ailleurs, les modifications apparaissent en rouge dans toutes les autres pièces pour faciliter l'analyse et identifier les ajouts et compléments qui ont eu pour objet de mettre à jour le dossier d'enquête publique afin de tenir compte des observations émises pendant l'enquête initiale de 2018 et :

- d'intégrer les actualisations liées aux évolutions réglementaires, à la procédure d'enquête complémentaire, à l'évolution du programme des îlots de la ZAC et des espaces et équipements publics, ainsi qu'au bilan de l'opération,
- de supprimer l'enquête parcellaire relative à l'îlot D du dossier d'enquête,
- d'intégrer l'étude d'impact actualisée en un seul document rassemblant toutes les évolutions depuis l'étude initiale de 2015.

Appréciation du commissaire enquêteur : le dossier de l'enquête complémentaire a été établi sur la base du dossier de l'enquête initiale. Les ajouts d'information sont distingués par l'utilisation d'une police de caractères de couleur. Concernant l'étude d'impact, une note explicative décrit les compléments d'information et les modifications apportées dans l'enquête complémentaire par rapport l'étude d'impact initiale. L'ensemble reste un dossier complexe pour un projet important et je comprends la difficulté à appréhender un tel dossier. J'estime que ce dossier complété est de bonne qualité malgré quelques manques déjà signalés comme par exemple l'absence de la volumétrie du bâtiment La Serre dans la volumétrie générale.

La durée imposée de 15 jours pour cette enquête complémentaire a été fixée par le Préfet. Ce délai jugé court par certain a permis l'expression de plus de 1 450 observations.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- *Concernant le manque de concertation, les associations VIVRE A CLAMART et VIVRE A MEUDON estiment que les communes limitrophes auraient dû être consultées en raison de la hauteur des immeubles projetés, ce qui semblerait ne pas avoir été fait. En l'occurrence, l'association VIVRE A CLAMART se déclare défavorable au projet de ZAC.*

Réponse du porteur de projet :

Concernant la concertation de la ZAC et l'îlot B, au-delà des modalités de concertation mises en œuvre dans le cadre de la ZAC, des modifications successives du PLU, et de la précédente enquête publique, une réunion publique a été organisée le 12 décembre 2018, entre les 2 enquêtes, pour présenter le projet d'aménagement dans sa globalité, et notamment l'îlot B.

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

Par ailleurs, les propriétaires concernés par l'acquisition de leur bien (îlot B) ont tous reçu un courrier, avec notification de l'enquête publique complémentaire, ainsi qu'un courrier, en mars 2019, de l'aménageur de la ZAC prenant contact pour poursuivre les démarches d'acquisitions amiables engagées par l'EPF depuis 2009.

Cette enquête a, en outre, fait l'objet :

- d'un affichage sur les panneaux administratifs
- de publications d'articles sur les sites internet de GPSO et de la ville
- d'une parution dans le journal municipal « Point d'Appui » du mois de juin 2019.

Concernant les villes limitrophes, au sujet des hauteurs, comme écrit précédemment, les villes voisines avaient été consultées en tant que personnes publique associées, lors de la révision et de la modification du PLU de 2015 et 2017.

Appréciation du commissaire enquêteur : je fais le constat que le projet de ZAC a été exposé préalablement lors de différentes phases de concertation comme en témoigne la pièce 7 du dossier « le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC »

4.2.5 La qualité du dossier

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- *Une douzaine d'observations font part de la difficulté à appréhender ce dossier numérique jugé parfois lourd et complexe voire illisible. La vue en coupe de l'immeuble de l'îlot F a été réclamée.*

- *Certains visuels ne sont pas à jour comme par exemple la vue des volumétries évoquée plus haut.*

Réponse du porteur de projet :

Concernant la coupe de l'îlot F, elle n'existe pas à ce jour puisque les études relatives à cet îlot ont provisoirement été stoppées à la demande de la Société du grand Paris dans le cadre de ses travaux.

Concernant le fait que certains visuels ne sont pas à jour, il peut être précisé que la ZAC se réalisera sur une quinzaine d'années, tous les projets ne sont donc pas finalisés et les permis de construire ne sont pas tous déposés. Les principes ont été validés lors de concours ou d'appel à candidatures et le dossier d'enquête complémentaire a présenté à titre informatif l'état d'avancement des projets connus au moment de son élaboration.

Le dossier est, en effet, volumineux. Mais comme indiqué dans la réponse page précédente sur la durée de l'enquête, la pièce 0 explique clairement le contenu des modifications par rapport à l'enquête précédente, qui ont été mises en évidence par une police de couleur rouge dans toutes les autres pièces pour faciliter l'analyse.

Appréciation du commissaire enquêteur : je regrette que le dossier n'ait pas été complètement à jour mais je comprends qu'un projet de cette ampleur est en évolution permanente. L'objet de l'enquête publique étant la demande de DUP, peut être évalué sur un dossier qui n'aborde pas tous les aspects architecturaux dans leur détail. J'apprécie favorablement le dossier que je juge complet et qui présente suffisamment clairement les objectifs à atteindre.

Extrait du PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- *Par ailleurs tous les documents n'ont pas été imprimés : ce sont des annexes à l'étude environnementale, les études géotechniques et les études environnementales, qui sont des documents de haute technicité.*

Réponse du porteur de projet :

Les pièces correspondant aux études pollution et géotechniques (annexe 6 et 7) n'ont effectivement pas été imprimées mais jointes en version CD présenté clairement dans le dossier d'enquête papier. Un ordinateur avec lecteur CD est à la disposition du public sur le lieu même de consultation du dossier d'enquête.

Pour complément d'information : afin de répondre à l'avis de l'autorité environnementale de 2017, l'étude d'impact, actualisée en décembre 2018, a intégré, dans un chapitre spécifique, les différentes études pollutions et structures réalisées depuis 2015 sur certains îlots de la ZAC et leurs conclusions.

Dans un souci de transparence et d'information, l'intégralité des rapports environnementaux et géotechniques cités, représentant 941 pages, a été annexé sous forme de CD à l'étude d'impact pour permettre une information complète aux personnes souhaitant en prendre connaissance.

Intégrer les annexes sous format papier aurait compliqué la lecture des pièces davantage liées au cœur même de l'enquête publique.

A noter : la même personne souligne l'épaisseur du dossier et regrette que ces 941 pages annexes n'aient pas été imprimées...

Appréciation du commissaire enquêteur : les documents qui n'ont pas été intégrés dans le dossier papier sont des documents très techniques qui n'apportent pas d'information complémentaire au citoyen désireux de juger des avantages et des inconvénients apportés par ce projet de ZAC. Ils sont en effet accessibles au format numérique pour les spécialistes . J'ai fait un courrier en réponse à cette demande émanant de Monsieur GOSSE qui réclamait un délai supplémentaire d'enquête pour pouvoir les consulter (voir courrier en pièce jointe).

4.2.6 Enquête parcellaire

Dans le cadre de l'enquête parcellaire dont l'objectif est d'identifier les propriétaires des parcelles à exproprier et des ayants droit à indemnisation et de vérifier les limites de l'emprise exproprier, une seule observation peut être retenue qui est celle de Monsieur GOSSE qui affirme être propriétaire des lots 1, 2, 3, 14, 16, 26, 31, 32 et millièmes des parties communes suivant le règlement de copropriété de la parcelle R0103. Dans l'état parcellaire de l'enquête présenté dans le dossier, le lot 1 n'est pas mentionné. De plus Monsieur GOSSE demande que ses lots 31 et 32 soient identifiés comme box et non comme parking dans l'état parcellaire.

Des autres observations produites par des propriétaires concernés par l'expropriation, je retiens :

- Monsieur et Madame CHAU propriétaires du lot 10 de la parcelle R0103 qui demandent d'avoir la possibilité d'être reloger avec les mêmes surfaces de logement dans l'îlot B ou dans la ZAC Léon Blum (obs n°317 du registre électronique RE);
- Monsieur et Madame PIRES qui considère que leur immeuble n'étant pas vétuste, la DUP n'est pas justifiée (obs n°1040 du registre électronique). Dans le cas où l'expropriation aurait lieu, ils demandent à se voir attribuer un logement équivalent dans le nouvel ensemble qui prendra la place de l'immeuble actuel, y compris les deux parkings attenants (obs n°1144 du registre électronique). Ces observations sont réitérées dans un courrier qui m'a été remis en main propre à la fin de l'enquête.
- Madame Valérie PICARD propriétaire du lot 7 de la parcelle R0103 qui conteste la notion de vétusté qui justifierait la DUP et qui souhaiterait avoir accès à l'estimation des Domaines . Elle demande une indemnisation juste et équitable (obs n°1103 du RE) ;
- Monsieur GERY de la SCI de POUCHET propriétaire du lot 6 de la parcelle R0103 qui demande ne pas subir de préjudice financier dans cette opération immobilière aux enjeux importants. Plus précisément, il demande que son patrimoine ne fasse pas l'objet d'un achat/vente qui serait fortement pénalisant et réduirait de moitié les revenus de la SCI. Il demande

donc une équivalence sur les futurs logements construits sur l'îlot B ou plus généralement de la ZAC Léon Blum

- Monsieur François GOSSE propriétaire de plusieurs lots sur la parcelle R0103 qui conteste l'opération ZAC Léon Blum en général et cette enquête publique en particulier à travers de nombreuses contributions sur le registre électronique, sur les registres papier et dans un courrier qu'il m'a remis en main propre à la fin de l'enquête.

5 Délai supplémentaire de remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Selon l'article 13 de l'arrêté préfectoral portant ouverture de cette enquête publique complémentaire, je disposais d'un délai de 15 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour la remise de mon rapport et de mes conclusions.

Face la charge de travail très importante représentée par l'analyse de près de 1 500 observations j'ai demandé au Préfet de m'accorder un délai supplémentaire . Cette demande de report de délai m'a été accordée pour une remise de rapport en préfecture le 31 juillet au plus tard.

Fait à Levallois-Perret le 18 juillet 2019

François Huet

Commissaire-enquêteur



6 Annexe

- Procès-verbal de synthèse des observations remis au porteur de projet
- Mémoire en réponses du porteur de projet ;

7 Pièces jointes

7.1 Arrêtés

- Arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2019-36 en date du 17 mai 2019 portant ouverture d'une enquête publique complémentaire préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'aménagement de la ZAC Léon Blum ainsi que d'une enquête parcellaire conjointe concernant l'îlot B de cette ZAC sur la commune d'Issy-les-Moulineaux ;
- Décision de désignation du commissaire enquêteur prise par le Président du Tribunal administratif de Cergy le 24 avril 2019 ;

7.2 Publicité

- Avis d'enquête publique ;
- Publications dans les journaux :
 - Le Parisien des mardis 28 mai et 18 juin 2019;
 - Les Échos des mardis 28 mai et 18 juin 2019 ;
- Certificats d'affichage ;
 - de la Ville d'Issy-les-Moulineaux ;
 - de l'EPT GPSO ;
- Compte-rendu d'affichage PUBLILEGAL ;

7.3 Registre d'enquête

- Scan des 3 registres d'enquête papier déposé au siège de l'enquête ;
- Scan du registre d'enquête papier déposé au siège de l'EPT GPSO ;
- Registre électronique ;

7.4 Courrier

- Courrier du commissaire enquêteur envoyé à Monsieur GOSSE ;
- Courrier du commissaire enquêteur envoyé au Préfet des Hauts-de-Seine demandant une prolongation de délai pour la remise de son rapport ;
- Réponse du Préfet à la demande du commissaire enquêteur.