

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Préfecture des Hauts-de-Seine

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

Établissement public territorial Boucle Nord de Seine

PROJET D'AMÉNAGEMENT

DU CENTRE-VILLE

commune de Villeneuve-la-Garenne

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

Rapport d'enquête publique

Table des matières

1 Généralités.....	4
1.1 Cadre général du projet.....	4
1.2 Objet de l'enquête.....	4
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique.....	4
1.4 Présentation du projet.....	5
1.4.1 l'îlot ex-Emmaüs et les berges.....	6
1.4.2 Copropriété Îlot du Mail.....	7
1.4.3 La rue de l'Avenir.....	7
1.4.4 Le secteur du parc de la Mairie.....	8
1.4.5 Galliéni Nord.....	8
1.4.6 Le Marché.....	9
1.4.7 Phasage administratif.....	9
1.4.8 Phasage de travaux.....	10
1.5 Composition du dossier.....	10
2 Organisation de l'enquête.....	12
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	12
2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête.....	13
2.3 Réunions préparatoires, visites des lieux.....	13
2.4 Publicité.....	13
2.4.1 Par voie de presse.....	13
2.4.2 Par affichage.....	13
2.4.3 Par bulletin municipal.....	14
3 Déroulement de l'enquête.....	14
3.1 Permanences.....	14
3.2 Réunion publique.....	14
3.3 Comptabilisation des observations.....	14
3.3.1 Observations recueillies dans le registre papier.....	14
3.3.2 Observations recueillies dans le registre électronique.....	15
3.3.3 Courriels et courriers reçus.....	15
3.4 Clôture de l'enquête.....	15
3.5 Déroulement de l'enquête parcellaire.....	15
3.5.1 Notifications aux propriétaires.....	15
3.5.2 Constat en fin d'enquête.....	16
4 Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet.....	16
4.1 Avis de la MRAe.....	16
4.2 Avis de la DRIEAT.....	17
4.3 Avis du Maire de Villeneuve-la-Garenne.....	18
5 Analyse des observations.....	18
5.1 Principaux sujets identifiés.....	18
5.2 Réponses apportées par le porteur de projet aux sujets identifiés.....	19
5.2.1 La pertinence de la DUP.....	19
5.2.2 Stationnement/circulation de l'allée saint-Paul.....	21
5.2.3 Expropriation des pavillons de l'impasse Daniel.....	22
5.2.4 Changement d'affectation des locaux de la dalle de l'îlot du Mail.....	22
5.2.5 Expropriation de la maison située 11-13 bd Charles de Gaulle.....	23
5.2.6 Expropriation partielle du local commercial LIDL.....	23

5.2.7 Rapport entre l'ambition du projet et les moyens financiers de la ville.....	23
5.2.8 Contributions complémentaires.....	25
5.3 Appréciation du commissaire enquêteur sur les réponses apportées aux observations.....	26
6 Annexes.....	27
7 Pièces jointes.....	27
7.1 Arrêtés.....	27
7.2 Publicité.....	27
7.3 Compte-rendu de la réunion publique d'information et d'échange.....	27
7.4 Registres d'enquête.....	28
7.5 Enquête parcellaire.....	28
7.6 Courriers.....	28

1 Généralités

1.1 Cadre général du projet

La commune de Villeneuve-la-Garenne est située à 10 km au nord de Paris en limite nord-est du département des Hauts-de-Seine dans un méandre de la Seine. Elle s'étend sur 3,2 km².

Elle s'engage dans une intervention ambitieuse de renouvellement urbain du centre-ville communal. Cette transformation urbaine repose sur trois piliers qui sont :

- l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie ainsi qu'une politique d'équilibre de peuplement ;
- la modernisation des services publics de proximité ;
- le développement des activités économiques créatrices d'emplois pour le territoire local.

Quatre enjeux sont identifiés :

- créer un centre-ville doté de services urbains de qualité ;
- rééquilibrer l'habitat en diversifiant et en déconcentrant le parc social à l'échelle de la ville et des quartiers,
- intervenir sur l'habitat privé en permettant le redressement de copropriétés et la revalorisation patrimoniale
- revaloriser l'image de la ville par la restructuration urbaine.

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

C'est cet établissement public territorial qui est le maître d'ouvrage du projet.

1.2 Objet de l'enquête

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

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

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

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

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

1.4 Présentation du projet

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

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

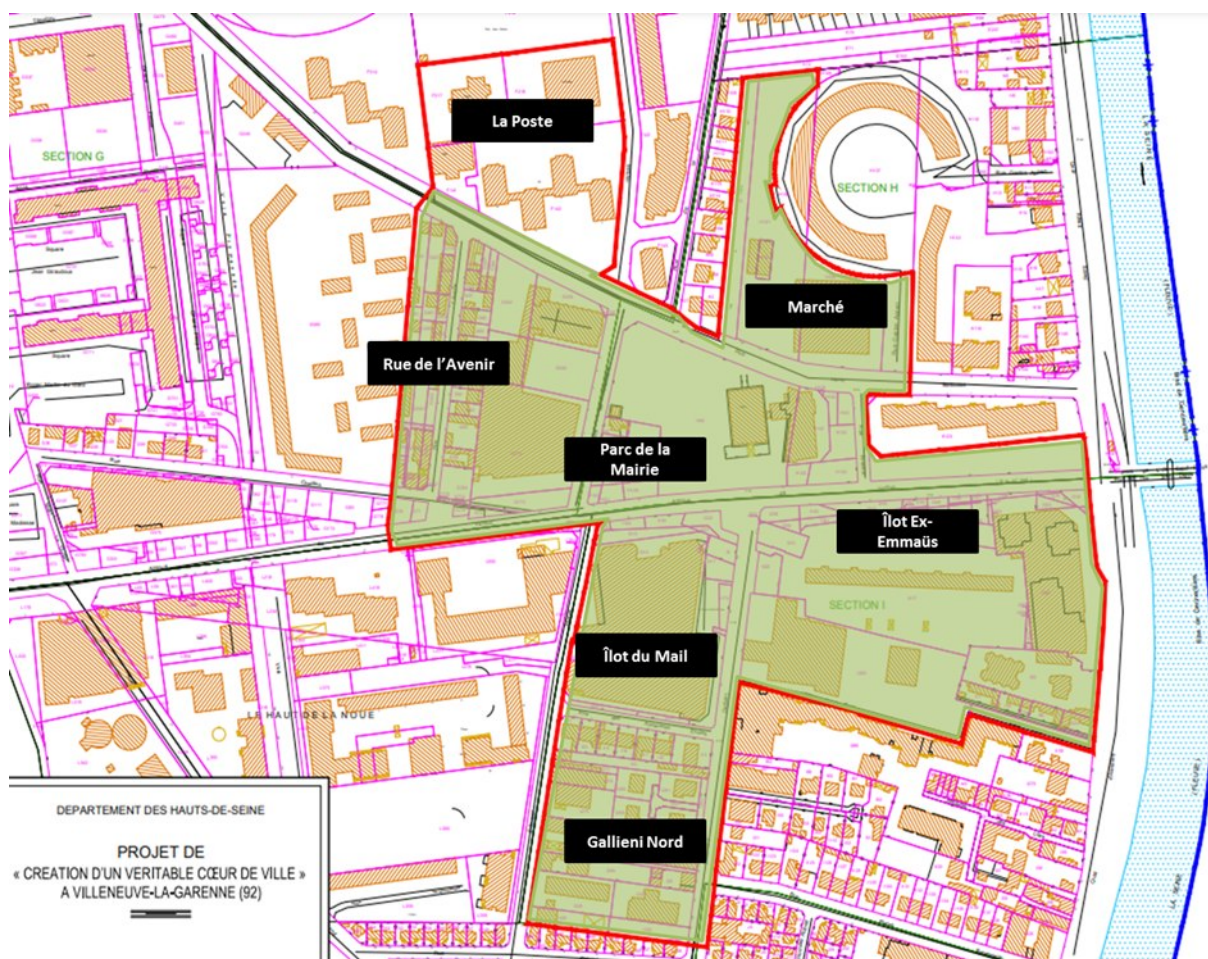
Au total, la programmation prévoit :

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

Le programme de constructions s'organise sur 6 secteurs :

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

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



Périmètre opérationnel en rouge et emprise de la DUP en vert.

1.4.1 l'îlot ex-Emmaüs et les berges

Cet îlot se compose d'une parcelle de 10 000 m², anciennement occupée par un immeuble imposant constitué de logements sociaux obsolètes et qui a été démoli en 2021.

Il sera voué à l'instauration d'une réelle mixité d'usages puisque constitué de logements, de commerces, d'équipements et autres aménagements (nouvelles voiries, connexions vers la Seine, espaces verts, etc..).

Le projet prévoit la création de 3 îlots d'immeubles de logements en R+7 pour une surface de plancher de 15 018 m², sur une surface d'assiette d'environ 11 650 m², avec la construction de commerces et de restaurants en rez-de-chaussée. Une médiathèque est également prévue, ainsi que la réhabilitation du centre culturel Max Juclier (quai d'Asnières) et la création d'une voie et des connexions avec la Seine.

Les réflexions sur l'usage du centre culturel sont toujours en cours, le but étant d'améliorer l'offre culturelle sur la ville tout en la diversifiant. Une intervention sur ce bâtiment remarquable classé au PLU sera nécessaire pour l'accueil de public.

1.4.2 Copropriété îlot du Mail

Cette copropriété fortement dégradée présente de nombreux points de dysfonctionnements tels que, son insertion urbaine, les dégradations à la fois dans les parties communes et au sein des logements, la galerie marchande peu exploitée, les incivilités et les problèmes de sécurité.

Le secteur de l'îlot du Mail ne comporte pas de construction d'ouvrages mais la restructuration de locaux et d'espaces existants. Au sein de la galerie commerçante, l'objectif est de remodeler les surfaces commerciales afin de neutraliser la fonction de passage.

Une réflexion est en cours portant sur l'accompagnement de la copropriété en matière de réhabilitation de l'habitat. Cette réflexion porte plus largement sur l'insertion urbaine de l'îlot et le devenir des commerces présents dans la galerie marchande. À terme, un remodelage des surfaces commerciales et la neutralisation de la fonction de passage sont envisagés ainsi que la création d'activités de services ou tertiaires sur la dalle.

Trois scénarios de restructuration de la galerie sont en cours mais aucun choix n'est encore acté.

Les scénarios sont les suivants :

- scénario 1 : création de deux cellules commerciales d'environ 500 m² chacune ;
- scénario 2 : création de deux cellules commerciales de 200 et 300 m² pour l'une et 700 à 800 m² pour l'autre ;
- scénario 3 : création de trois cellules commerciales dont la superficie est à définir.

Par ailleurs, une réflexion est menée sur la stratégie habitat avec la mise en place d'un dispositif d'accompagnement au redressement de la copropriété (réflexions en cours sur la mise en place d'un plan de sauvegarde). L'objectif est de réaliser une opération de réhabilitation ambitieuse concernant à la fois les bâtiments, les logements et la résidentialisation de la dalle.

Le niveau rez-de-dalle sera quant à lui réaménagé afin de permettre l'installation de petites entreprises ou professions libérales au sein de locaux adaptés du fait de leur petite taille.

Enfin, le parking dit « des commerçants » sera restructuré et réaménagé en parking public d'environ 70 places, afin de compléter l'offre existante.

1.4.3 La rue de l'Avenir

Ce secteur constitué d'un petit parcellaire pavillonnaire est situé à proximité du centre-ville et des quartiers ayant fait l'objet d'opérations antérieures, tel que le quartier La Caravelle. Il présente un enjeu important de connexion entre le nouveau tissu urbain et les quartiers environnants.

Une venelle piétonne sera réalisée dans le prolongement du parc et permettra une liaison valorisante entre la rue de l'Avenir et l'espace du centre-ville. La rue présentera deux ambiances : apaisée le long de la voie de desserte, et tendant vers une ambiance village le long de la sente piétonne rejoignant le parc de la mairie.

La programmation sur ce secteur n'est pas entièrement définie. Toutefois, il est prévu un projet maximal de 160 logements sur le secteur, avec des commerces en rez-de-chaussée sur une partie du secteur.

1.4.4 Le secteur du parc de la Mairie

Ce secteur se présente actuellement partiellement comme un parking géré par la commune de Villeneuve-la-Garenne mais dont certaines entités appartiennent également des propriétaires privés ainsi qu'au Département des Hauts-de-Seine.

La réalisation du parc de la Mairie constituera le poumon vert du cœur de ville. Cet espace vert s'inscrit dans une trame verte existante. Cet espace de respiration permettra de mettre en valeur l'église et de connecter le marché à la place centrale.

Le secteur de la Mairie ne concernant qu'une intervention sur les espaces publics.

1.4.5 Gallieni Nord

Ce secteur est actuellement constitué par un tissu pavillonnaire et à proximité du centre-ville.

Le secteur Gallieni a vocation à devenir un secteur mixte de logements sur la partie Nord du secteur / équipement dédié à l'enseignement sur la partie Sud du secteur.

Il est prévu :

- dans la partie nord, il s'agira d'élaborer un projet s'appuyant sur une notion forte d'esprit village afin de mieux garantir les transitions urbaines entre le tissu pavillonnaire du centre-ville et les grandes copropriétés mixtes qui composent le cœur de ville.
- dans la partie sud, il s'agira dans un premier temps de réfléchir à la réhabilitation, la réutilisation ou le transfert des bâtiments et équipements publics existants.
- la réhabilitation du boulevard Gallieni en zone apaisée, permettant la sécurisation des piétons et des cycles.

Sur la partie Nord du secteur, il est pour le moment envisagé un projet maximal de 160 logements.

Un équipement éducatif et une crèche y sont également prévus, dont la programmation n'est à ce jour pas définie. Celui-ci sera construit dans un phasage plus lointain afin de tenir compte de la présence d'un équipement scolaire temporaire en centre-ville construit dans le cadre de la réhabilitation de l'école élémentaire Jean Moulin, qui couvrira les besoins.

La crèche dénombrera 40 berceaux. Elle prévoit 5 berceaux de plus que l'actuel Chat Botté pour compenser les besoins.

1.4.6 Le Marché

Le marché se compose actuellement d'une halle couverte vétuste mal éclairée et mal isolée, d'un marché en plein air et d'un parking dédié en surface. Il renvoie une image dégradée du centre-ville et de cette animation qui se tient trois fois par semaine.

L'objectif principal est de faire un projet de renouvellement du marché un élément de l'identité nouvelle du centre-ville et de son renouvellement urbain. L'équipement envisagé prévoit outre la restructuration du marché en lui-même, l'implantation d'un restaurant, ainsi que la relocalisation de la poste et la création d'un parking souterrain d'une centaine de places.

La programmation envisagée est la suivante :

- environ 1 800 m² de halle couverte, accompagnée d'un marché plein air ;
- environ 300 m² de restaurant ;
- environ 300 m² de bureau de Poste ;
- un parking public d'environ 100 places.

Le secteur du Marché est hors phasage administratif de la DUP. Toutefois, il reste nécessairement attaché à la procédure. Le projet sur le secteur du Marché vise la reconstruction de la halle sur son site actuel.

1.4.7 Phasage administratif

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

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

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

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

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

- **Phase 3 :**

- Galliéni nord.

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

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

1.4.8 Phasage de travaux

Le phasage des travaux a été précisé depuis le premier dépôt de l'étude d'impact, et est maintenant le suivant. Il s'étale donc sur 15 ans au total :

Équipements	
Marché provisoire	Livraison : fin S2 2022
Halle de marché	Travaux : 2023 - 2024 Livraison : fin S2 2024
Médiathèque	Travaux : S1 2024 / S2 2026 Livraison : 2027
Crèche	Horizon 2032
Groupe scolaire	Livraison : horizon 2035
Démolitions	
Barre Emmaüs	Démolition : compris entre S1 2021 (barre Emmaüs) et S1 2024
Secteur Îlot du Mail	Expropriation : 2022-2024
Secteur rue de l'Avenir	Expropriation horizon 2030
Secteur Galliéni Nord	Expropriation horizon 2032 - 2034
Constructions	
Ilot du mail – travaux logements	Liés à un dispositif d'accompagnement au redressement de la copropriété – Travaux logements 2024-2026
Secteur Ex-Emmaüs	Construction logements : 2025 – 2027
Rue de l'Avenir	Horizon 2032
Secteur Galliéni Nord	Horizon 2035

1.5 Composition du dossier

- Arrêté préfectoral DCPAT/BCEICEP n°2022-59 portant ouverture d'une enquête publique environnementale unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire au bénéfice de l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, relative au projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne ;
- Dossier de déclaration d'utilité publique
 - Pièce A : Informations juridiques et administratives, 16 pages A4 ;

- Pièce B : Notice explicative, 63 pages A4;
- Pièce C : Plan de situation, 1 page A4 et plan du périmètre de la DUP format A0 ;
- Pièce D : Plan général des travaux, 3 pages A4 ;
- Pièce E : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, 15 pages A4 ;
- Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses, 3 pages A4 ;
- Pièce G : Étude d'impact sur l'environnement,
 - tome 1, état initial, 169 pages A4 ;
 - tome 2, évaluation des incidences et mesures, 135 pages A4 ;
 - tome 3, chapitres complémentaires, 125 pages A4 ;
 - tome 4, résumé non technique, 90 pages A4 ;
 - Annexes :
 - étude acoustique, 36 pages A4 ;
 - étude biodiversité, 69 pages A4 ;
 - étude zones humides, 16 pages A4 ;
 - étude de potentiel en énergie renouvelable, 97 pages format A4 ;
 - étude historique, documentaire et de vulnérabilité, pollution des sols 200 pages format A4
- Pièce H : Bilan de la concertation préalable :
 - Délibération du conseil de territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine du 24 juin 2021 d'approbation du bilan de la concertation préalable ;
 - bilan de la concertation, 24 pages A4 ;
 - bilan complémentaire de la concertation, 6 pages A4 ;
- Pièce I : Avis émis sur le projet ;
 - Avis de la mission régionale de l'Autorité environnementale, n° 2021-1734 du 7 octobre 2021, 17 pages format A4 ;
 - Mémoire en réponse du 21 octobre 2021 de 'EPT Boucle Nord de Seine à l'avis de la MRAE du département des Hauts-de-Seine, 24 pages format A4 ;
 - Avis de l'Unité Départementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports des Hauts-de-Seine (UDEAT) du 22 octobre 2021, 3 pages A4 ;
 - Mémoire en réponse du 9 novembre 2021 de l'EPT Boucle Nord de Seine, à l'avis de l'UDEAT, 5 pages A4 ;

- Avis du Maire de Villeneuve-la-Garenne du 15 septembre 2021, 1 page A4 ;

- Dossier d'enquête parcellaire :
 - Pièce 1 : Notice explicative, 31 pages A4 ;
 - Pièce 2 : État parcellaire, 173 pages A4 ;
 - Pièce 3 : Plan parcellaire, format A0 ;
 - Pièce 4 : Plan de situation, 1 page A4 ;
 - Portfolio n°1 : copropriété 5 place André Malraux dite de l'Îlot du Mail, 6 pages A4 ;
 - plan de scission suivant application de la ligne divisoire, 1 page A3 ;
 - croquis de situation des lots au niveau rez-de-dalle, 1 page format A3 ;
 - croquis de situation des lots issus du rez-de-rue, 1 page format A3 ;
 - état descriptif de division, cahier des charges, 20 pages format A4 ;
 - Portfolio n°2 : copropriété 208 boulevard Galliéni, 7 pages A4 ;
 - croquis de situation des emplacements de stationnement, 1 page A3 ;
 - plan de scission suivant application de la ligne divisoire, 1 page A3 ;
 - état descriptif de division, cahier des charges, 19 pages format A4 ;
 - Portfolio n°3 : copropriété 11 – 25 allée Saint-Paul, 7 pages A4 ;
 - plan de scission suivant application de la ligne divisoire, 1 page A3 ;

Le dossier a été mis à la disposition du public en format papier au siège de l'enquête.

Il était également accessible en format numérique aux adresses suivantes :

- <http://projetcoeurdeville.enquetepublique.net>
- <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2022-projets/villeneuve-la-garenne>

2 Organisation de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

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

2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête

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

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

2.3 Réunions préparatoires, visites des lieux

J'ai rencontré Madame Anne-Claire LEROY, directrice Aménagement et Grands Projets à la Ville de Villeneuve-la-Garenne le 23 mars 2022. Elle m'a présenté le dossier et les objectifs du projet puis nous avons visité l'ensemble du site.

J'ai rencontré Monsieur Pascal PELAIN maire de Villeneuve-la-Garenne, accompagné de Messieurs Alain-Xavier FRANÇOIS, maire-adjoint au Logement-Urbanisme-Habitat-Mobilité-Développement durable, Rachid LARRAS directeur général adjoint Aménagement territorial-Cadre de vie et de Madame Anne-Claire LEROY, le 20 mai en mairie.

Nous avons échangé sur le projet, ses ambitions et ses objectifs et nous avons décidé d'organiser une réunion publique d'information et d'échange.

2.4 Publicité

2.4.1 Par voie de presse

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

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

2.4.2 Par affichage

Les affiches ont été posées sur les panneaux d'affichage administratif et sur site par la Mairie de Villeneuve-la-Garenne.

Deux procès-verbaux dressés par Maître Pybourdin huissier de justice attestent du constat de l'affichage de l'avis d'enquête publique et des notifications aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire aux dates du 4 juillet à 10h00 et du 20 juillet 2022 à 10h30 (voir pièces jointes).

2.4.3 Par bulletin municipal

Un encart d'information de l'enquête a été diffusé dans le bulletin municipal de juin 2022.

3 Déroulement de l'enquête

3.1 Permanences

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

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

La participation du public a été effective.

Au cours de mes cinq permanences le participation a été inégale, très importante le samedi 2 juillet et le dernier jour mercredi 20 juillet, plus calme les autres jours, sans toutefois ne jamais recevoir de visiteur.

3.2 Réunion publique

Une réunion publique d'information et d'échange a eu lieu le lundi 27 juin dans la salle de cinéma André Malraux.

Elle était animé par Madame Anne-Claire LEROY, directrice de l'Aménagement et des Grands Projets de la Ville. Monsieur Pascal PELAIN maire de la ville a exposé le projet et répondu à toutes les questions posées. Je suis moi-même intervenu pour présenter le processus d'enquête publique.

Le public qui rassemblait environ 70 personnes, s'est montré intéressé et attentif aux réponses apportées aux questions posées.

Aucun incident n'a été à déplorer.

Le compte-rendu de cette réunion est joint au présent rapport.

3.3 Comptabilisation des observations

3.3.1 Observations recueillies dans le registre papier

Quinze personnes ont émis des observations dans le registre papier mis la disposition du public en mairie dont une personne (Monsieur ROLLIN) s'est exprimée deux fois.

3.3.2 Observations recueillies dans le registre électronique

Dix-huit contributions ont été apportées au registre électronique dont la contribution CHIDIAC était doublée avec le registre papier. Six contributions comportaient une ou plusieurs pièces jointes.

3.3.3 Courriels et courriers reçus

Quatre courriers m'ont été adressés :

- Un courrier de Madame CHIDIAC m'a été remis en main propre lors de la permanence du samedi 2 juillet.
- Un courrier de Madame ASTARICK présidente du conseil syndical du syndicat des copropriétaires du 208-212^{bis} boulevard Galliéni a été déposé en mairie le 19 juillet.
- Un courrier de contenu identique signé de l'avocat de ladite copropriété a été joint au registre électronique (observation n°13). Les mêmes personnes ont également adressé un courrier à Monsieur le Maire.
- Un courrier de l'enseigne LIDL daté du 18 juillet signé conjointement de Monsieur BOULINE, directeur régional et Madame BENADDI responsable immobilier m'a été adressé par l'intermédiaire du registre électronique.

3.4 Clôture de l'enquête

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

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

3.5 Déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire en cours s'inscrit dans le cadre de l'article R131-3 et suivants du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

3.5.1 Notifications aux propriétaires

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

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

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

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

Le tableau de suivi des notifications est joint au présent rapport en format numérique.

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

3.5.2 Constat en fin d'enquête

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

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

J'ai demandé au Maître d'ouvrage de me transmettre la répartition des courriers reçus et non reçus par secteurs. La réponse est incomplète car le total ne correspond à la somme des parties mais la répartition remise est la suivante :

Secteur	Courriers reçus	Courriers non reçus	Décès
208/212 Galliéni	46	12	
Emmaüs	3	1	
Îlot du Mail copro principale	4		
Galerie du Mail	17	3	
Parking du Mail	11	4	1
Rez-de-dalle du Mail	11	4	
Pavillons impasse Daniel	11		1
Îlot du Pont	3	1	

Le détail des envois est joint au présent dossier (fichier suivi notifications + réponses questionnaire).

4 Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet

4.1 Avis de la MRAe

La Mission Régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a émis l'avis n°2021-1734 en date du 7 octobre 2021. Il s'agit de l'actualisation d'un premier avis émis le 9 avril 2020 dont les principaux enjeux identifiés pour ce projet concernait :

- la pollution des sols ;
- la prise en compte des risques d'inondation ;
- les déplacements et les pollutions et nuisances associées ;
- l'insertion paysagère et la biodiversité ;
- la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine.

La MRAe constate que, notwithstanding les incertitudes sur le programme développé, l'actualisation de l'étude d'impact présentée est très limitée et que de nombreuses recommandations qu'elle avait émises restent d'actualité.

Elle recommande donc de conduire une actualisation notamment sur les points suivants :

- la présentation et la justification des choix programmatiques du projet, ainsi que l'évaluation de leur incidences potentielles sur l'environnement et la santé ;
- la pollution des sols et des gaz du sol afin d'identifier les impacts potentiels et les mesures d'évitement ou de réduction nécessaires ; les risques d'inondation et la définition des mesures d'évitement et de réduction nécessaires et les modalités de leur suivi ;
- les déplacements piétons et cyclistes ;
- la qualité de l'air et l'option retenue pour le chauffage ;
- la qualité de la ressource en eau destinée à la consommation humaine ;
- l'insertion paysagère du projet et son impact sur la biodiversité et la continuité écologique aux abords de la Seine ;
- la nature et les volumes de matériaux issus des démolitions et des terrassements ;
- les effets cumulés avec les projets environnants.

Le porteur de projet a répondu point par point à toutes les recommandations apparues dans l'avis détaillé dans son mémoire en réponse daté du 21 octobre 2021 faisant partie de la pièce I du dossier de demande de DUP.

4.2 Avis de la DRIEAT

La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports a émis un avis en date du 22 octobre 2021.

La conclusion de cet avis est que la DUP est compatible avec les dispositions réglementaires du PLU, mais une plus grande justification de l'utilité publique sur les points évoqués semble nécessaire afin d'améliorer la sécurité juridique du projet.

Ces points sont :

- concernant l'îlot du Mail : il convient de regretter que le projet ne prévoit pas qu'une partie des locaux en rez-de-dalle pour les immeubles Rives de Seine et Sysley qui seront acquis dans le cadre de la DUP, ne soit pas mobilisée pour la création/extensions de locaux résidentiels. En préfiguration d'une contractualisation du projet NPNRU, un besoin pour les locaux à poubelles et des locaux vélo et poussettes ont été identifiés ;
- concernant l'utilité publique de l'opération dans sa globalité, la totale restructuration des secteurs « Galliéni nord » et « rue de l'Avenir », l'utilité publique peut être problématique,

au vu de l'état qualitatif de certains bâtiments : une étude plus approfondie pourrait être engagée pour envisager leur conservation ;

- par ailleurs, l'expropriation de trois pavillons au nord de l'allée Saint-Paul, pour agrandir la liaison du quartier vers la Seine manque de justification dans le dossier présenté.

Le porteur de projet a répondu à tous les points d'attention émis par la DRIEAT dans son mémoire en réponse daté du 9 novembre 2021 faisant partie de la pièce I du dossier de demande de DUP.

4.3 Avis du Maire de Villeneuve-la-Garenne

Le maire de Villeneuve-la-Garenne est favorable au projet présenté dans le cadre de cette demande de déclaration d'utilité publique ; il le fait savoir par un courrier adressé le 15 septembre 2001 au Préfet des Hauts-de-Seine faisant partie de la pièce I du dossier de demande de DUP.

5 Analyse des observations

J'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations en format numérique à Madame LEROY le 26 juillet et je l'ai présenté et commenté lors d'une visioconférence le 27 juillet à Madame LEROY, en présence de Monsieur BENHADDOU et Monsieur LARRAS.

J'ai reçu le mémoire en réponses par courriel le 8 août 2022.

5.1 Principaux sujets identifiés

Les principaux sujets identifiés dans le procès-verbal de synthèse des observations concernent :

- la pertinence de la DUP ;
- les nuisances induites par la nouvelle voie créée dans l'alignement de la rue Brandin et avec pour conséquence notable, l'expropriation des parkings situés devant le bâtiment du 208 bd Galliéni ;
- la requalification de l'allée Saint-Paul ;
- l'expropriation de quatre pavillons de l'impasse Daniel ;
- le changement d'affectation des locaux de la dalle de l'îlot du Mail ;
- l'expropriation de la maison située 11-13 bd Charles de Gaulle (G927) dans le cadre du secteur « Allée de l'Avenir » ;
- l'expropriation partielle du local commercial LIDL ;
- le rapport entre l'ambition du projet et les moyens financiers de la ville.

A noter également que sur les 33 contributions, 10 se sont exprimées clairement favorables au projet.

5.2 Réponses apportées par le porteur de projet aux sujets identifiés

Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet a globalement répondu à l'ensemble des sujets identifiés.

5.2.1 La pertinence de la DUP

Il rappelle que le projet découle de vingt études lancées par l'ANRU entre 2017 et 2019 qui concluaient que la Ville de Villeneuve-la-Garenne devait engager une réflexion sur le réaménagement de son centre-ville qui connaît un certain nombre de dysfonctionnements dégradant l'image du centre-ville, rendant son réaménagement prioritaire afin d'agir en faveur de la revalorisation urbaine. A la suite de l'élection de la nouvelle équipe municipale des modifications ont été apportées au projet sans pour autant modifier les objectifs initiaux.

La demande de Déclaration d'Utilité Publique vise à anticiper, pour le maître d'ouvrage, le cas où la possibilité d'une acquisition à l'amiable des terrains nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du « Projet Centre-Ville », ne serait pas envisageable.

Il rappelle la stratégie choisie par l'EPT Boucle Nord de Seine en lien avec la commune de Villeneuve-la-Garenne qui s'appuie sur 4 orientations en matière d'habitat, de développement économique, d'équipement public et d'intégration du développement durable déjà décrite dans la pièce B du dossier et réargumentée dans son mémoire.

Concernant l'habitat, il s'agit de réduire le taux de logement sociaux locatifs actuellement de 57 % sur la commune et de le ramener aux alentours de 37 % d'ici 2035, ceci étant rendu possible par la production de logements neufs en accession pour les quinze prochaines années, avec une offre adaptée aux ménages en recherche de logement en accession et leur accompagnement.

A l'échelle de l'opération du centre-ville, les effets attendus sont, un taux de logement social en baisse, une diversification de l'habitat par la diminution de logements sociaux du fait de la construction de logements neufs en accession, et une diversification des logements sociaux à bas loyer par le biais de la construction de logements sociaux neufs.

Concernant le développement économique, il s'agit de créer de nouvelles surfaces commerciales permettant de conforter et compléter l'offre existante et de la diversifier en animant le cœur de ville (cafés, restaurant..). Cela permettra de pallier le déficit d'image et engagera les habitants à se réapproprier le centre-ville.

Le projet contribuera au renforcement de la vocation économique et tertiaire de centre-ville par le développement de tiers lieux et de petits espaces partagés de travail pour répondre à un besoin non satisfait pour le développement d'activités créatives et intellectuelles. Il contribuera aussi à l'accompagnement de jeunes entrepreneurs.

Concernant les équipements publics, la programmation repose sur le développement du territoire avec l'augmentation de la population de 7 000 habitants à l'horizon 2035. La nouvelle médiathèque

remplacera la bibliothèque pour offrir des services plus variés et mieux adaptés aux nouvelles demandes en matière culturelle.

A l'échelle des quartiers du centre-ville et de Galliéni sud, des équipements publics sont prévus pour répondre aux nouveaux besoins avec une stratégie scolaire et un maillage territorial en matière de service à la petite enfance (ne pas accroître l'occupation déjà importante des équipements existants, redéfinir la territorialisation des équipements existants).

Sur ce point le porteur de projet indique une modification de la stratégie communale en matière scolaire par rapport au dossier présenté en juin 2021. Depuis décembre 2021, l'opération sur le foncier du groupe scolaire Jean Moulin comprend la réalisation d'un projet mixte logements et groupe scolaire neufs en lieu et place de l'opération de réhabilitation du groupe scolaire. Deux groupes scolaires Jean Moulin (A et B) devraient être livrés en septembre 2025. Les groupes scolaires modulaires seraient livrés sur d'autres sites.

Concernant le développement durable comme moteur de l'aménagement du centre-ville, il est envisagé comme un axe transversal au sein des projets urbains communaux et donc comme une priorité dans la manière de transformer la ville dans le respect des préoccupations environnementales. La présente opération recherchera la labellisation EcoQuartier, notamment dans la réhabilitation du parc de logements existants et dans la construction des logements neufs où l'objectif sera d'atteindre la haute performance énergétique. Pour le parc existant un dispositif de type Plateforme de rénovation thermique visera l'accompagnement technique et financier pour la réalisation de travaux de rénovation thermique avec une attention particulière donnée aux ménages en situation de précarité énergétique. Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments communaux et équipements est enclenché parallèlement.

De plus la commune a instauré une Charte d'aménagement à destination de tous les porteurs de projets, conçue avec l'appui du CAUE 92.

Dans sa réponse, le porteur de projet rappelle l'importance de la différenciation entre périmètre DUP et périmètre d'enquête parcellaire, la DUP étant sollicitée dans le cadre de l'article R112-4 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages. Le présent dossier a pour but de solliciter l'obtention d'un arrêté reconnaissant l'utilité publique du projet d'aménagement dénommé « Projet Centre-Ville » situé à Villeneuve-la-Garenne. C'est un projet majeur dont tous les secteurs n'ont pas nécessairement à faire l'objet d'une cessibilité. Le secteur du marché participe grandement aux enjeux du projet et de requalification d'ampleur souhaité pour le centre-ville mais il reste nécessairement attaché à la présente demande de DUP, d'une part en vue de la sécurisation du foncier pour la globalité du projet (en cas d'échec de négociations amiables jusqu'alors suffisamment bien engagées), et d'autre part afin de permettre au lecteur de mesurer la cohérence du projet dans sa globalité.

Pour répondre aux objectifs de production de logements fixés par l'État en vue de diversifier son offre de logements, la commune doit renouveler l'offre d'habitat et permettre de d'offrir un panel de

produits de logements plus diversifié. Les secteurs « rue de l'Avenir » et « Galliéni nord » sont actuellement peu denses, composés de pavillons et ont vocation à répondre à terme à des enjeux importants de connexion entre les quartiers d'habitat social assez denses, que sont le quartier de la Caravelle et les quartiers sud ou l'îlot du Mail.

Le quartier « rue de l'Avenir » est un quartier résidentiel dans lequel certaines petites copropriétés sont très dégradées et où se développe un habitat insalubre. La ville tente de résorber cet habitat en préemptant ou en achetant à l'amiable les logements qui sont en vente. Ce secteur constitué d'un petit parcellaire et situé à proximité immédiate du centre-ville et des quartiers ayant fait l'objet d'opérations antérieures présente un enjeu important de connexion. Une venelle piétonne sera réalisée dans le prolongement du parc et permettra une liaison valorisante entre la rue de l'Avenir et l'opération du centre-ville. Le secteur comporte également de réels enjeux en matière d'exemplarité de l'habitat privé au regard du développement durable.

La nouvelle équipe municipale a revu certaines composantes du projet. Il s'agira notamment de revoir à l'échelle de l'opération le nombre de logements en tenant compte de la maîtrise de l'urbanisme en proposant des formes d'habitat plus variées. Sur le secteur « Galliéni nord » une attention particulière sera apportée à la préservation des éléments patrimoniaux marquants de l'histoire de Villeneuve-la-Garenne et à la conservation et la valorisation des pavillons actuels présentant certaines qualités architecturales. Une étude pré-opérationnelle sera lancée préalablement au phasage de la cessibilité du secteur afin de définir et affiner la programmation et les intentions urbaines du secteur.

5.2.2 Stationnement/circulation de l'allée saint-Paul

Le Maître d'ouvrage rappelle que le PLU a fait l'objet d'une modification par délibération de l'EPT Boucle Nord de Seine le 5 février 2020 permettant la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du « Projet Centre-ville » dans son ensemble dont l'application est entrée en vigueur le 14 mars 2020. La nouvelle voie sera aménagée dans le respect des objectifs prévus et des attentes en terme de désenclavement de l'îlot Ex-Emmaüs. Cette voie en zone 30 sera à sens unique pour desservir l'îlot. Son tracé implique la cession des places parking au pied du deuxième bâtiment de la résidence Galliéni et les places de stationnement seront restituées à l'arrière du bâtiment. Ce parking sera résidentielisé. La circulation sera contrainte à la seule desserte des lots de logements prévus sur la parcelle Ex-Emmaüs et sera dimensionnée pour un seul sens de circulation et quelques places de stationnement longitudinales seront créées pour le fonctionnement des commerces prévus à proximité. La circulation est prévue dans le sens entrant depuis l'avenue de Verdun et en sortie soit sur le quai d'Asnières soit sur le Bd Galliéni. La copropriété de la résidence Galliéni bénéficiera d'espaces publics requalifiés avec un adressage propre pour le bâtiment 208-212 pour simplifier l'adresse de la résidence. Le parking actuel sera requalifié en espaces publics avec un alignement d'arbres plantés tout le long de la future voie (voir les coupes de voiries envisagées dans la pièce E du dossier de DUP). L'étude acoustique présentée dans le tome 4 de la pièce G-Étude d'impact, présente une analyse des enjeux liés aux nuisances sonores : apaiser l'avenue de Verdun et le boulevard Galliéni, développer les aménagements dédiés aux mobilités douces, limiter

l'exposition d'usages sensibles à proximité immédiate des zones bruyantes en privilégiant leur implantation en zone calme.

Concernant la crainte de perte de valeur des biens immobiliers, Monsieur le maire estime que les biens situés en centre-ville comme la copropriété 208-212 bd de Verdun vont indéniablement prendre de la valeur en raison de la programmation prévue dans ce secteur.

Les détails d'aménagement sont décrits dans la réponse du Maître d'ouvrage.

Tous les parcs publics seront sécurisés et clos pour assurer la sécurité des espaces publics.

La circulation entre les enseignes Mac Donald's et Lidl sera en sens unique, les nouvelles voiries ont été envisagées uniquement dans un souci de desserte locale.

Le local déchet de la copropriété de l'allée Saint-Paul sera déplacé.

5.2.3 Expropriation des pavillons de l'impasse Daniel

Le Maître d'ouvrage rappelle que le PLU modifié fait référence à l'OAP (opération d'aménagement programmée) « Centre-ville » qui présente les objectifs attendus pour mener à bien la requalification du centre-ville. Cette OAP prescrit les intentions en terme d'aménagement paysager avec les espaces verts prévus comme le parc des berges de Seine.

Les avantages liés à la préservation des pavillons sont la continuité paysagère du tissu pavillonnaire proche des quais de Seine et la présence de maisons individuelles comme marqueurs de l'identité urbaine de la ville.

Les inconvénients liés à la préservation des pavillons sont la nécessaire acquisition des parcelles nécessaires à l'aménagement du parc des berges de Seine et des maisons qui entraveraient les continuités piétonnes avec les autres espaces verts prévus à proximité.

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) contient les propositions de gestion des eaux pluviales : toitures végétalisées des bâtiments neufs, revêtements perméables, noues pour la rétention, le cheminement et l'infiltration des eaux, bassin de rétention paysager dans le futur parc, rétention en toiture des bâtiments neufs, limitation des débits rejetés dans le réseau public ou dans le réseau de noues.

D'après le plan des ouvrages projetés les plus importants, l'emprise de la bande pavillonnaire de l'impasse Daniel est nécessaire à la réalisation du projet d'ensemble pour la création de la voie et du parc, le parc répondant en outre aux besoins d'îlots de fraîcheur urbain ainsi qu'à l'implantation des bassins de rétention.

5.2.4 Changement d'affectation des locaux de la dalle de l'îlot du Mail

Une réhabilitation ambitieuse de la copropriété de l'îlot du Mail s'appuie sur trois enjeux :

- maîtrise du foncier pour d'une part répondre au projet de restructuration de la galerie et des lots de parkings et d'autre part, clarifier les statuts des abords de la copropriété afin de

conférer aux parcelles le statut domanial qui convient en vue d'aménager l'espace public situé hors des limites de la copropriété et non nécessaire à son fonctionnement et pouvant constituer une partie de la place centrale ;

- en matière commerciale, repenser entièrement l'organisation des cellules commerciales situées au sein de la galerie en formant cinq lots de moyenne surface. Les commerces installés jouiront de surfaces commerciales bénéficiant toutes d'un accès direct sur rue.

En rez-de-dalle, l'objectif est de rendre aux surfaces commerciales transformées en logements une vocation économique en proposant des locaux voués à l'installation de petites entreprises de services ou tertiaires ainsi qu'à l'installation de professions libérales. Sera notamment accueillie dans les anciens locaux de la CPAM et du Trésor public, une partie de l'hôtel d'entreprises se trouvant aujourd'hui au sud de la ville. Le Maître d'ouvrage signale l'illégalité de certaines transformations de locaux d'activité en logements générant des conditions d'habitat non conformes aux souhaits de la commune car ne reflétant pas le niveau de confort nécessaire à un logement. Ainsi le projet permet à la fois la résorption de l'habitat indigne et le développement d'activités tertiaires et libérales.

5.2.5 Expropriation de la maison située 11-13 bd Charles de Gaulle

Cette maison est située dans le secteur de la rue de l'Avenir et comme déjà dit ce secteur à l'habitat très dégradé a vocation à répondre à l'objectif de production de logements fixé par l'État au sein de bâtiments à haute performance énergétique et notamment à proximité des transports en commun (tram T1).

5.2.6 Expropriation partielle du local commercial LIDL

Le porteur de projet n'apporte pas de réponse sur ce point précis.

5.2.7 Rapport entre l'ambition du projet et les moyens financiers de la ville.

Le porteur de projet rappelle de détail des dépenses engendrées par le projet qui s'élèvent à approximativement à plus de 143 M€ TTC ou un peu plus de 119 M€ HT, tel qu'il apparaît dans le dossier présenté en juin 2021.

Citation extraite du mémoire en réponse : « Des évolutions du projet ont permis de faire baisser ce montant, en particulier la stratégie en matière d'équipements scolaire et petite enfance. Ainsi parmi les 42,5 M€ liés initialement à la réalisation des équipements publics, nous pouvons dorénavant en comptabiliser plus que 26 M€ :

- Le marché provisoire : 1M€
- La nouvelle halle de marché: 11M€
- La médiathèque : 11 M€
- Réimplantation de l'école modulaire : 3M€

Le projet dans sa globalité est donc ré-estimé à 103.1M€ HT.

De plus, pour financer l'opération dans son ensemble, la Ville et le Territoire Boucle Nord de Seine ont renoué avec de nombreux financeurs afin d'améliorer les partenariats, lesquels avaient été arrêtés depuis plusieurs années.

Afin d'équilibrer le projet et contribuer à apporter des recettes pour la ville, il a été acté des financements :

- De la part de l'ANRU, la ville et l'EPT Boucle Nord de Seine ont présenté le projet NPNRU devant les instances de l'agence en décembre 2021 et une subvention à hauteur de 8.3M € a été accordée ;*
- De la part du Département au titre du dispositif Quartier d'Avenir : 9 M€ ;*
- De la part de la Région au titre de l'accompagnement des villes au Renouveau urbain : 2.5M€ ;*
- De la part de la DRAC pour la réalisation de la médiathèque : 3 M€ ;*
- De la part du Département au titre du contrat de développement département-Ville pour la réalisation du marché : 7 M€ ;*
- De la part de la métropole du Grand Paris au titre de l'appel à projet Centre-ville Vivant : 0.5M€ ;*
- De la part de l'État au titre de l'appel à projet « Recyclage des friches » à hauteur de 1 M€ pour l'acquisition des lots de la galerie et du rez-de-dalle de l'Îlot du Mail en vue de leur requalification en locaux d'activité économique ;*

Soit plus de 31 M€ de subventions pour la construction des espaces publics et des équipements publics.

Par ailleurs, des charges foncières seront cédées par l'EPT aux opérateurs pour la réalisation d'opérations immobilières sur les secteurs de « rue de l'avenir » et Galliéni Nord » :

- Vente de charges foncières sur le secteur « rue de l'avenir » estimées à 12 M€ ;*
- Vente de charges foncières sur le secteur « Galliéni Nord » estimées à 10.5 M €*

De même il sera demandé aux opérateurs de contribuer à la réalisation des équipements générés par l'opération (espaces publics et équipements publics) via la signature d'une convention de projet urbain partenarial à hauteur de 3.4 M€ pour les 230 logements situés sur la parcelle ex-Emmaüs.

Pour les autres secteurs, la taxe d'aménagement portée à 20% depuis une délibération du conseil municipal en date du 18/11/2021 engendrera une participation pour la réalisation d'équipement public de 3.7 M€ (référence valeur annuelle 2022 : 929 €/m²), soit plus de 29.6 M€ liés aux produits de cession et taxes qui y sont liées.

En ce qui concerne l'activité et le commerce, l'EPT Boucle de Nord de Seine envisage de revendre les biens acquis via la cessibilité dans l'objectif de réaliser les locaux commerciaux et les locaux d'activité. Ces ventes se feront aux coûts d'acquisition + frais générés afin que l'EPT Boucle Nord de Seine n'ait aucun impact sur ces finances, soit 4.7 M€.

Par ailleurs, la gestion du marché et des ouvrages enterrés (parkings sous-terrain) que la Ville réalisera se fera au titre d'une Délégation de service public désignant un exploitant qui gèrera pour le compte de la Ville. Les recettes n'ont pu être encore estimées. En outre, le restaurant, les locaux de La Poste ainsi que le futur restaurant au sein de la médiathèque seront des baux commerciaux pour lesquels la ville percevra une recette.

Enfin par délibération en date du 30 mars 2022, la ville a augmenté la taxe foncière, pour laquelle la ville estime une recette de 3,5 M € par an et, par délibération en date du 23 juin 2022, elle a également supprimé le principe de suppression d'exonération totale de la taxe foncière.

A la lecture de l'ensemble des recettes générées par les subventions, les cessions, nous pouvons conclure que le projet est assuré d'être financé à hauteur de 67% sur les 103.1 M€ HT présentés dans le dossier.

La Maîtrise d'ouvrage assurera également le financement par les recettes liées aux différentes DSP (délégations de services publics) et baux commerciaux qui ne sont aujourd'hui pas évaluée. »

5.2.8 Contributions complémentaires

Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet a souhaité répondre à des observations de deux anciens élus, Monsieur BORTOLAMEOLLI et Monsieur BENTAJ, que je n'avais pas évoquées dans mon procès-verbal de synthèse des observations, le secteur Galliéni Sud car il n'est pas concerné directement par l'enquête publique et la date de l'enquête publique qui aurait pu être reportée au mois de septembre. J'avais répondu oralement à Monsieur BENTAJ à son observation sur la date de l'enquête publique lors de sa visite à la permanence du samedi 2 juillet.

Concernant le secteur Galliéni Sud, Monsieur BORTOLAMEOLLI évoque l'incertitude des habitants de ce secteur quant à leur avenir et à quelle échéance et déplore l'absence de calendrier prévisionnel des différentes phases de construction.

Sur ce point, la réponse du porteur de projet est que ce secteur a déjà fait l'objet d'une enquête DUP + parcellaire en 2019 et que l'ordonnance d'expropriation a été prononcée par le juge le 25 novembre 2019 et que l'EPFIF en est le bénéficiaire.

Dans le même secteur, un bâtiment « La Ferme » situé à la pointe sud du secteur est évoqué pour regretter qu'il ne soit pas signalé dans le projet.

La réponse du porteur de projet est que « l'équipe municipale a souhaité réinterroger le projet en préservant ce bâtiment emblématique de Villeneuve-la-Garenne ».

Concernant la date de l'enquête, le porteur de projet rappelle l'historique du dépôt du dossier et le fait que l'enquête ait été retardée en raison des périodes de réserves électorales. J'ai moi-même

intercédé auprès du cabinet du Préfet afin que la date de l'enquête soit avancé d'une semaine mais sans succès. Cependant la participation du public est jugée satisfaisante par le porteur de projet et par moi-même et il n'est pas certain que le report fin septembre aurait apporté plus de participation.

Le Maître d'ouvrage ajoute que les différentes concertations complémentaires avec notamment la mise à disposition d'une registre en mairie et d'une adresse mail dédiée au printemps 2021 n'avait pas connu une grande mobilisation.

5.3 Appréciation du commissaire enquêteur sur les réponses apportées aux observations

Je considère que le porteur de projet a apporté des réponses éclairantes aux observations soulevées par l'enquête en reprenant souvent les éléments du dossier mais aussi en précisant certains points qui ont évolué depuis le dépôt de celui-ci, par exemple, l'évolution du projet de groupes scolaires Jean Moulin ou la réflexion qui est en cours sur les secteurs Galliéni nord et rue de l'Avenir.

L'accent est mis à plusieurs reprises sur la nécessité de construire de nouveaux logements pour répondre à la demande de l'État mais avec la possibilité de faciliter l'accession à la propriété, développer l'activité économique, adapter les équipements publics à la présence de ces nouveaux habitants et de ces nouveaux entrepreneurs et la volonté de s'inscrire dans une démarche de développement durable et de respect des normes environnementales.

Cela implique la volonté de création d'un parc avec noues de rétention des eaux de ruissellement qui permettra de lutter contre l'effet îlot de chaleur mais qui se fera au détriment des maisons de l'impasse Daniel. En cela la proposition alternative faite par Madame CHIDIAC ne permet pas d'y répondre.

J'apprécie la réponse détaillée sur les différentes aides publiques au financement du projet qui permet de voir d'une part le soutien apporté par les différents acteurs publics et d'autre part la mesure de l'ambition du projet par rapport aux capacités de la ville.

Fait à Levallois-Perret le 16 août 2022

François Huet

Commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

6 Annexes

- 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°2022-59 en date du 31 mai 2022 portant ouverture d'une enquête publique environnementale unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire, au bénéfice de l'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle nord de Seine, relative au projet d'aménagement du centre ville à Villeneuve-la-Garenne ;
- Décision n°E22000007/95 du 11 mars 2022 du Président du tribunal administratif de Cergy désignant François HUET en qualité de commissaire enquêteur.

7.2 Publicité

- Avis d'enquête publique ;
- Publications dans les journaux :
 - Le Parisien 92 des 4 juin et 22 juin ;
 - Les Échos des 7 et 21 juin ;
 - Les Échos web du 3 juin.
- Constat d'huissier de constat d'affichage en mairie de l'avis d'enquête publique et de la liste des propriétaires n'ayant pas réceptionné leur courrier recommandé en date du 4 juillet 2022
- Constat d'huissier de constat d'affichage en mairie de l'avis d'enquête publique et de la liste des propriétaires n'ayant pas réceptionné leur courrier recommandé en date du 20 juillet 2022;

7.3 Compte-rendu de la réunion publique d'information et d'échange

- Courrier d'information au Préfet des Hauts-de-Seine pour organisation d'une réunion publique d'information et d'échange ;
- Compte-rendu de la réunion publique d'information et d'échange du 27 juin 2022.

7.4 Registres d'enquête

- Scan du registre d'enquête papier déposé au siège de l'enquête à la mairie de Villeneuve-la-Garenne ;
- Registre électronique ;
- Pièces jointes au registre électronique ;
 - 2 images jointes à l'observation n°4 de Monsieur IRAGNE ;
 - 7 images jointes à l'observation n°7 de Madame CHIDIAC ;
 - Écrit de Monsieur BORTOLAMEOLLI joint à l'observation n°7 (9 pages) ;
 - Écrit de Monsieur BENTAJ joint à l'observation n°8 (5 pages) ;
 - Courrier de la direction de l'enseigne LIDL joint à l'observation n°12 (2 pages) ;
 - Courrier de Madame DARCHIS avocate adressé à Monsieur le Maire joint à l'observation n°13 (4 pages) ;
 - Courrier de Madame DARCHIS avocate adressé à Monsieur le Commissaire enquêteur joint à l'observation n°13 (6 pages) ;
 - Écrit de Monsieur MARY joint à l'observation n°15 (3 pages) + une série de photos (1 page)
 - Écrit de Monsieur le Maire joint à l'observation n°17 (6 pages).
- Tableau synthétique des observations du public ;

7.5 Enquête parcellaire

- Trame du courrier de notification individuelle ;
- Tableau de suivi des notifications individuelles.

7.6 Courriers

- Courrier de Monsieur et Madame CHIDIAC remis en main propre le 2 Juillet 2022 annexé au registre d'enquête ;
- Courrier de Madame ASTARICK à Monsieur Le Maire daté du 18 juin 2022 (6 pages) ;
- Courrier de Madame ASTARICK au commissaire enquêteur déposé sur le registre d'enquête daté du 18 juillet 2022 (5 pages) ;