

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.

### **Procès-verbal de synthèse**

### **des observations du public**

## Table des matières

1 Rappel des objectifs de l'enquête publique.....	3
2 Bilan de l'enquête.....	4
2.1 Participation du public.....	4
2.1.1 Permanences.....	4
2.1.2 Observations.....	4
2.2 Principaux sujets identifiés.....	4
2.2.1 La pertinence de la DUP.....	5
2.2.2 Création d'une nouvelle voie reliant l'avenue de Verdun à l'allée Saint-Paul.....	6
2.2.3 Requalification de l'allée Saint-Paul.....	6
2.2.4 Pavillons de l'impasse Daniel.....	7
2.2.5 Changement d'affectation des locaux de la dalle de l'îlot du Mail.....	7
2.2.6 Expropriation de la maison située 11-13 bd Charles de Gaulle (G927).....	7
2.2.7 Expropriation partielle du local commercial LIDL.....	8
2.2.8 Autres contributions.....	8
3 Pièces jointes.....	8

# 1 Rappel des objectifs de l'enquête publique

La commune de Villeneuve-la-Garenne 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.

Au total, la programmation prévoit :

- une capacité maximum de 700 logements qui sera précisée dans le cadre des définitions de programmation opérationnelle sur chaque secteur ;
- environ 5 000 m<sup>2</sup> de commerces ;
- 9 670 m<sup>2</sup> d'équipements : médiathèque, marché, crèche et école ;
- environ 1 500 m<sup>2</sup> de services et bureaux.

Le programme de constructions s'organise sur 6 secteurs opérationnels :

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

## 2 Bilan de l'enquête

### 2.1 Participation du public

La participation du public a été satisfaisante.

#### 2.1.1 Permanences

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

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

#### 2.1.2 Observations

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.

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.

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<sup>bis</sup> boulevard Galliéni a été déposé en mairie le 19 juillet.
- Un courrier 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.

### 2.2 Principaux sujets identifiés

Les principaux sujets identifiés 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 ».

### **2.2.1 La pertinence de la DUP**

Des contributeurs estiment que le projet n'est pas suffisamment abouti et que beaucoup de points ne sont pas encore clairement définis.

C'est le cas de Mme Astarick Présidente du Conseil syndical des copropriétaires du 208-212<sup>bis</sup> bd Galliéni. Les points soulevés sont :

- le caractère non abouti du projet ;
- l'absence de rapport complet sur l'incidence du projet ;
- l'insuffisance de places de stationnement gratuites à terme ;
- la suppression d'une offre commerciale alimentaire satisfaisante ;
- l'absence de relogement de locataires privés après expropriation ;
- la perte de valeur et risques de nuisances importantes pour les copropriétaires de l'immeuble sis 208-212<sup>bis</sup> bd Galliéni.

Monsieur Bortolameolli, ancien maire, estime que le périmètre de veille qui avait été mis en place pour le secteur B Galliéni nord devrait être maintenu et que le statut d'utilité public n'est pas justifié car le projet de construction de 160 logements ne présente aucun caractère d'urgence dans le cadre des besoins de construction de logements de la ville. Le potentiel offert par l'enfouissement des lignes aériennes et les constructions en cours permettraient de répondre aux objectifs de la TOL sans surdensifier le centre-ville.

Monsieur Bentaj, ancien adjoint au maire, estime que le fondement juridique de la DUP n'est pas clair : « *le fondement juridique évoqué en 2014-2015 pour lancer l'opération d'aménagement du centre-ville est la territorialisation des objectifs de logements qui est une des modalités d'exécution d'un contrat de développement territorial (CDT) qui régit les communes / intercommunalités et la métropole du Grand Paris.* » Or Villeneuve-la-Garenne n'aurait pas signé ce CDT et ne serait pas concernée de la même manière qu'elle ne serait pas contrainte dans le cadre de la loi SRU compte-tenu du taux de logements sociaux et du fait qu'elle est bénéficiaire de la dotation de solidarité urbaine. Il estime qu'il n'y a pas de cohérence entre la DUP et le PLU et ses OAP.

Monsieur Bentaj estime que le recours à la DUP n'est pas justifié comme dispositif juridique pour :

- le secteur de la halle du marché car il est sous maîtrise foncière de la ville ;
- le secteur de l'îlot du Mail car les négociations ont eu lieu avec les commerçants et compte-tenu de la durée longue du projet, il est de l'intérêt de tous de poursuivre la négociation avec

le peu de commerçants qui reste. Les commerçants qui ont « vue sur rue » ne devraient pas être inclus dans le périmètre opérationnel. Par ailleurs, le volet logement du secteur a fait l'objet récemment d'une délibération du conseil municipal qui acte le principe du rachat des appartements privés par le bailleur social CDC habitat dans le cadre d'une harmonisation juridique du statut de la copropriété.

- le secteur « rue de l'Avenir » ; l'argument présenté par Monsieur Bentaj manque de clarté pour qui n'est pas au fait de l'état financier de la SEM QUODAM. Sur ce point, Monsieur le Maire répond que l'argument n'est pas opportun.
- le secteur Galliéni nord qui a été pensé en secteur de veille foncière point évoqué par Monsieur Bortolameolli.

Monsieur Bentaj estime que seul le secteur Emmaüs justifie le recours à la DUP.

Enfin, Monsieur Iragne propriétaire dans l'îlot Galliéni nord, estime qu'une veille foncière suffirait au lieu d'une DUP. Monsieur Iragne se dit en attente des précisions sur le périmètre exact du projet DUP ainsi que le projet d'aménagement local qui serait à même de déclarer le projet DUP.

### **2.2.2 Création d'une nouvelle voie reliant l'avenue de Verdun à l'allée Saint-Paul**

La création d'une nouvelle voie reliant l'avenue de Verdun à l'allée Saint-Paul provoque des réactions pour deux motifs principaux :

- cette nouvelle voie publique générerait des nuisances sonores au détriment des habitants du 208 bd Galliéni ;
- les habitants du 208 perdrait l'usage de leur place de stationnement ;

*« La valeur de chaque appartement s'en trouverait fortement impactée car non seulement les fenêtres donneront désormais directement sur la rue, mais en outre, ils ne bénéficieront plus de la situation de calme sonore que conférait un parking. »*(extrait du courrier de Madame Astarick repris par son avocate).

Dans le cas de l'expropriation de leur place de stationnement, des propriétaires demandent que les nouvelles places soient accessibles sans interruption, sécurisées (clôture, contrôle d'accès), qu'un arrêt minute soit prévu devant le 208 et devant le 212<sup>bis</sup>.

### **2.2.3 Requalification de l'allée Saint-Paul**

La requalification de l'allée Saint-Paul en voie publique ne doit pas entraîner un afflux de circulation. Madame Astarick suggère de fermer l'allée Saint-Paul aux voitures et de permettre l'accès aux voitures de la résidence Galliéni uniquement par la nouvelle rue passant devant le bâtiment 208, la sortie se faisant par le quai de Seine. Cette proposition va dans le sens de la demande des copropriétaires de la résidence des Impressionnistes (obs n°10).

Pour Monsieur Mary, cette rue devrait être à sens unique dans le sens Lidl → quai de Seine et il demande que le local poubelle de la résidence des Impressionnistes situé en face de chez lui et qui

constitue une véritable décharge à ciel ouvert (voir photos) soit déplacé en un endroit plus fonctionnel, libérant ainsi cette partie de l'emprise de l'allée Saint-Paul.

#### **2.2.4 Pavillons de l'impasse Daniel**

La famille Chidiac conteste l'expropriation de leur propriété situé 4 impasse Daniel comprenant une maison avec jardin, deux annexes de logements et un cabanon de jardin pour une surface totale de 312 m<sup>2</sup>. Ce bien constitue l'unique source de revenus de Monsieur et Madame Chidiac âgés de plus de 70 ans. De nombreux travaux y ont été effectués depuis leur acquisition en 2000, sans mise garde sur le projet d'expropriation.

L'emprise des pavillons de l'impasse Daniel correspond à une partie du parc prévu dans le projet. Madame Nancy Chidiac (une des filles) fait une proposition alternative d'aménagement paysager qui permettrait de conserver les quatre propriétés dont l'expropriation est prévue. Selon Madame Chidiac, ce projet permettrait de conserver la création du square en lieu et place de l'actuelle bibliothèque municipale, le passage piétons vers le quai de Seine et la circulation des véhicules automobiles par l'allée Saint-Paul.

#### **2.2.5 Changement d'affectation des locaux de la dalle de l'îlot du Mail**

La SCI FEDALA Immo émet des réserves sur l'expropriation des logements en rez-de-dalle. Elle met en doute le besoin des villénogarenois en commerces et en activités libérales, commerciales et médicales. La transformation de logements risque de réduire l'offre locative en studio notamment.

Par ailleurs, l'argument de sécurisation des lieux est jugé discutable car à terme les lieux seront inoccupés et sans présence humaine en soirée et la nuit les phénomènes de regroupements seront à craindre avec le risque d'aggravation de la situation en terme de sécurité.

En conséquence, le caractère d'utilité publique de l'expropriation n'est pas fondé.

#### **2.2.6 Expropriation de la maison située 11-13 bd Charles de Gaulle (G927)**

Cette maison a été achetée en juin 2019 dans le but de la rénover. A l'époque lors de leurs différentes démarches pour l'obtention du permis de construire, les propriétaires n'ont à aucun moment été informés de projet incluant leur parcelle. A la suite d'un permis de construire obtenu en septembre 2019, de gros travaux ont été réalisés, conformes au projet architectural de la ville qui souhaite l'utilisation de matériaux pérennes et de qualité issus de la filière durable.

L'allée de l'Avenir comporte plusieurs maisons parfaitement entretenues qui pourraient être intégrées au projet. L'emprise des trois logements acquis par la mairie devrait être suffisante pour la création de petits collectifs ainsi que de la venelle piétonne.

Monsieur et Madame Montagne Place, propriétaires de cette maison s'opposent à la DUP. Sur l'ensemble du périmètre.

### **2.2.7 Expropriation partielle du local commercial LIDL**

Le magasin est impacté par l'élargissement de l'allée Saint-Paul et par la création de la nouvelle voie reliant l'avenue de Verdun qui entraînerait la diminution de la surface de vente du magasin d'une part et la suppression du quai de livraison d'autre part.

Il en résulterait l'intégralité du fonctionnement du magasin qui ne serait plus exploitable. La société LIDL est donc opposé à ce projet.

### **2.2.8 Autres contributions**

Monsieur Bentaj pense qu'il y a inadéquation entre l'ambition du projet et les moyens financiers de la ville. Le projet pourrait mettre la ville en grande difficulté. La ville serait déjà très endettée avec une capacité d'autofinancement négative ces dernières années. Il met en avant, comme Monsieur Bortolameolli d'ailleurs, le financement de la halle du marché qui serait privé de l'apport financier que permet la construction de locaux d'activités économiques qui étaient prévus initialement.

Monsieur le Maire met en avant les excellentes relations qu'il a renoué avec des partenaires financeurs (État, Région, Département) et la refonte de la fiscalité communale. Ainsi 9 M€ de subventions et 5 M€ de recettes fiscales devront permettre de financer un projet dont le coût total est supérieur à 143 M€.

L'adéquation entre l'ambition du projet et les moyens financiers de la ville devrait être clairement démontrée.

Par ailleurs, il convient de noter que neuf personnes se sont montrés favorables au projet en mettant en avant l'espoir d'un mieux vivre ensemble et de pouvoir profiter de plus de commerces et de services, notamment la médiathèque.

Fait à Levallois-Perret le 27 juillet 2022

François Huet

Commissaire-enquêteur



## **3 Pièces jointes**

- Registre papier
- courrier remis en main propre par Mme Chidiac
- Registre électronique
- Pièces jointes au registre électronique