



UN PROJET DE CENTRE-VILLE
DURABLE ET

audacieux



PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE

Enquête publique préalable à la déclaration
d'utilité publique (DUP) et parcellaire, au
bénéfice de l'Etablissement Public Territorial
Boucle Nord de Seine, relative au projet
d'aménagement du Centre-ville sur la
commune de Villeneuve-la-Garenne (Hauts-
de-Seine, 92)

MEMOIRE EN REPONSE

Procès-verbal de synthèse des observations du public

Enquête n° E2200007/95 ouverte par arrêté préfectoral n°2022-59 du 31 mai 2022
et réalisée du lundi 20 juin 2022 au mercredi 20 juillet 2022 inclus.

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. OBJET DE L'ENQUÊTE	3
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS	3
3.1. Observations écrites sur les registres d'enquête	3
3.2. Etude des principaux sujets identifiés par le Commissaire enquêteur	5
3.2.1. Thème n°1 : la pertinence de la DUP	5
3.2.1.1. Analyse des observations relatives à ce thème	5
3.2.1.2. Demandes de précisions du commissaire-enquêteur	6
3.2.1.3. Réponses apportées par le porteur de projet	6
3.2.2. Thème n°2 : Stationnement / circulation de l'allée Saint Paul	12
3.2.2.1. Analyse des observations relatives à ce thème	12
3.2.2.2. Demandes de précisions commissaire-enquêteur	13
3.2.2.3. Réponses apportées par le porteur de projet	13
3.2.3. Thème n°3 : les éléments programmatiques du projet engendrant des expropriations	17
3.2.3.1. Analyse des observations relatives à ce thème	17
3.2.3.2. Réponse apportées par le porteur de projet	19
3.2.4. Thème n°4 : le financement du projet	23
3.2.4.1. Analyse des observations relatives à ce thème	23
3.2.4.2. Demandes de précision du commissaire-enquêteur	23
3.2.4.3. Réponses apportées par le porteur de projet	23
3.2.5. Thème n°5 : contributions complémentaires	25
3.2.5.1. Précisions faites par la maîtrise d'ouvrage	25

1. PREAMBULE

Le présent Procès-verbal de synthèse met en avant la bonne tenue de l'enquête publique et ce malgré une enquête qui s'est déroulée entre le 20 juin et le 20 juillet 2022.

Il reprend les observations déposées sur le registre papier et sur le registre électronique de l'enquête conjointe.

Il comprend les principales interrogations du public ainsi que les questions complémentaires du commissaire-enquêteur.

Ce document reprend les éléments mentionnés dans le Procès-verbal de synthèse rédigé par le commissaire enquêteur M. François Huet (en noir dans le texte) et pour lesquels l'EPT Boucle Nord de Seine apportées des réponses (en bordeaux dans le mémoire)

2. OBJET DE L'ENQUÊTE

Il s'agit d'une enquête publique conjointe à la déclaration d'utilité publique (DUP) et au dossier parcellaire au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine (BNS) relative au projet de requalification du centre-ville de la commune de Villeneuve-la-Garenne.

Cette enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers face au projet de requalification du centre-ville.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête seront prises en compte par l'autorité compétente pour prendre les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1. Observations écrites sur les registres d'enquête

Il y a eu au total 34 observations écrites, réparties comme suit :

- 15 observations déposées sur le registre papier mis à disposition du public à la mairie de Villeneuve-la-Garenne.
- 18 observations déposées sur le registre électronique

Nous pouvons constater parmi l'ensemble de ces observations

- 9 observations favorables au projet. Ces dernières évoquent le projet comme un levier pour améliorer la qualité de vie à Villeneuve-la-Garenne
- 4 observations souhaitent que la maîtrise d'ouvrage apporte des éclaircissements
- 17 observations sont en défaveur du projet

Le dépouillement des observations a abouti à l'élaboration de 5 thèmes.

Thèmes	Libellés des thèmes	Occurrence
Thème 1	Pertinence de la DUP	
Thème 2	Stationnement / circulation de l'allée Saint Paul	
Thème 3	Éléments programmatiques engendrant des expropriations	
Thème 4	Financement de l'opération	
Thème 5	Autres contributions	

Lors de l'enquête publique, un certain nombre d'avis défavorables obligeant le maître d'ouvrage à éclaircir les éléments de projet ont été portés au registre. Il s'agit ici pour le maître d'ouvrage de préciser ses propos et de poursuivre l'information auprès des propriétaires ou toutes personnes intéressées dans l'exercice de cette procédure.

Les thématiques suivantes vont être abordées l'une après l'autre au cours du mémoire en réponse.

1. La pertinence de la DUP
2. Le stationnement et la circulation de l'allée Saint Paul
3. Les Éléments programmatiques du projet
4. Le financement de l'opération
5. Les autres contributions auxquelles la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter une réponse

3.2. Etude des principaux sujets identifiés par le Commissaire enquêteur

3.2.1. Thème n°1 : la pertinence de la DUP

3.2.1.1. Analyse des observations relatives à ce thème

6 observations portent sur la justification de la demande d'utilité publique, tant du point de vue du périmètre, que du projet par lui-même.

Les points soulevés par Madame Astarick, Présidente du Conseil syndical des copropriétaires du 208-212bis bd Gallieni, 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 bis bd Gallieni.

Monsieur Bortolameolli, ancien maire, estime que le périmètre de veille qui avait été mis en place pour le secteur B Gallieni 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 ces derniers.

Monsieur Iragne, propriétaire dans l'îlot Gallieni 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.

Madame Chidiac mentionne que *«L'expropriation ne serait pas une mesure nécessaire, proportionnée et justifiée, le nouveau plan pourra être mis en œuvre sans expropriation, des alternatives sont possibles! La mesure d'expropriation nous semble disproportionnée, injustifiée et non nécessaire par rapport aux objectifs visés par le projet urbain pour le centre-ville de Villeneuve la Garenne. »*

3.2.1.2. Demandes de précisions du commissaire-enquêteur

Des contributeurs estiment que le projet n'est pas suffisamment abouti et que beaucoup de points ne sont pas encore clairement définis. Le Commissaire enquêteur souhaite que le porteur de projet apporte des précisions quant à l'utilisation de la procédure et à la pertinence de la DUP.

3.2.1.3. Réponses apportées par le porteur de projet

Le périmètre retenu dans le cadre de la DUP correspond au périmètre du projet de renouvellement urbain élargi qui concerne la requalification de tout le centre-ville.

La cohérence du projet découle des 20 études qui ont été lancées dans le cadre du protocole de préfiguration entre 2017 et 2019 par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et la Ville. Ces études réalisées, selon plusieurs thématiques, ont conclu que la ville de Villeneuve-la-Garenne devait engager une réflexion sur le réaménagement de son centre-ville car ce dernier souffre d'un manque d'attractivité et d'un faible rayonnement à l'échelle du territoire. Il connaît un certain nombre de dysfonctionnements parmi lesquels :

- une trame urbaine et un maillage viaire qui nécessitent d'être repensés pour améliorer l'accès et la circulation du centre-ville ;
- des espaces publics qui sont peu lisibles et peu qualifiés ;
- un habitat aux formes très disparates et en partie dégradé ou vieillissant ;
- un appareil commercial en déclin, marqué par une fragilité significative ;
- des équipements pour certains vieillissants, peu visibles ou peu accessibles.

Tous ces dysfonctionnements accentuent le manque de cohérence et de lisibilité, dégradant l'image du centre-ville, et cela joue en défaveur de l'attractivité du territoire communal. Par conséquent le réaménagement du «centre-ville» de Villeneuve-la-Garenne constitue une priorité pour la Commune afin d'agir en faveur de la revalorisation urbaine.

Les objectifs poursuivis par cette opération d'aménagement sont les suivants :

- Agir sur l'image et l'ambiance globale du centre-ville, à la fois en cœur de ville et en entrée de ville, en requalifiant et en redimensionnant les espaces publics ;
- Améliorer l'articulation entre le centre-ville et son environnement en mutation afin de pouvoir ouvrir le cœur de ville sur la Seine ;
- Créer un quartier d'habitat attractif et produire une nouvelle offre de logements intégrant les enjeux environnementaux ;
- Créer un quartier dynamique et animé, notamment en renforçant l'armature commerciale ;
- Améliorer et valoriser la qualité des services existants et projetés, en ayant notamment une réflexion sur la création d'équipements.

Suite à l'élection de la nouvelle équipe municipale en 2020, cette dernière a souhaité apporter certaines modifications au projet du centre-ville sans pour autant que celles-ci ne remettent en cause les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement. Néanmoins, il est apparu nécessaire à la nouvelle équipe de poursuivre la concertation préalable avec le public afin de pouvoir informer la population des nouvelles orientations du projet et prendre en compte les remarques des habitants :

- Diminution du nombre de logements sur le secteur Gallieni Nord : lancement d'une nouvelle étude urbaine permettant de réfléchir dorénavant au gré des opportunités foncières pour mener à bien un projet dont l'objectif est de garantir les transitions urbaines entre le secteur pavillonnaire actuel et le centre-ville composé d'un habitat plus dense ;
- Les réflexions sur l'implantation d'un groupe scolaire en centre-ville sont décalées à un horizon plus lointain du fait dans un premier temps de l'utilisation du groupe scolaire construit dans le cadre de la réhabilitation de l'école élémentaire Jean Moulin pour répondre aux besoins des quartiers Gallieni Sud et centre-ville ;

- Réduction de la hauteur du projet de complexe économique en tenant davantage compte du dimensionnement de l'espace public au pied de la future halle de marché.
- Réinterroger le programme fonctionnel de la future médiathèque en réduisant les surfaces à construire.

La présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) 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.

L'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) permettra notamment dans ce cas pour le maître d'ouvrage, d'initier une procédure d'expropriation au nom de l'utilité publique du projet susvisé.

C'est donc au Préfet du département des Hauts-de-Seine (92) qu'il appartient de déclarer le projet, conformément aux articles L.121-1 à L.121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique : au terme de l'enquête et au vu des conclusions motivées du commissaire-enquêteur, l'opération pourra ainsi être déclarée d'utilité publique par l'autorité compétente de l'Etat. (Cf pièce B - dossier de DUP- page 61)

Toutefois, avant de proposer le projet soumis à enquête, une réflexion a été menée par l'EPT Boucle Nord de Seine en lien avec la commune de Villeneuve-la-Garenne afin d'analyser le périmètre et l'opportunité de réaliser ce projet.

La pièce B intitulée « notice explicative » du dossier de DUP expose la stratégie du projet de requalification du centre-ville qui s'appuie sur 4 orientations en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements publics et l'intégration du développement durable comme moteur de l'aménagement du centre-ville.

1^{er} volet : l'habitat

Depuis de nombreuses années, la ville a mis en œuvre une stratégie habitat appuyée par la Conférence Communale du Logement » (dite CCL) et un Programme Local de l'Habitat (PLH) volontariste. Le cadre général des politiques de l'habitat vise à :

- tendre vers un taux de logements sociaux locatifs aux alentours de 37% d'ici 2035, la commune comptant actuellement 57 % de logements sociaux. Cette possibilité est offerte par la création sur l'ensemble du territoire communal d'une production de logements en accession neufs pour les quinze prochaines années;
- assurer un meilleur parcours résidentiel en privilégiant une offre adaptée aux ménages qui recherchent un logement en accession.

Cependant, malgré le fort taux de logements sociaux, cette stratégie a été ajustée au regard de l'évolution du contexte intercommunal en poursuivant la déconcentration et le renouvellement des quartiers d'habitat social. Il s'agit pour toutes nouvelles opérations de logements d'intégrer une part de logements sociaux neufs afin de :

- diminuer la ségrégation interne à la Ville ;
- assurer la reconstitution à hauteur de 50 % des logements sociaux démolis, en très grande majorité en dehors des quartiers prioritaires de la Ville « QPV » pour éviter l'effet de rupture entre les quartiers de Villeneuve;
- diversifier les parcours résidentiels des Villénois au sein d'une même opération.

Les effets attendus de cette stratégie à l'échelle de l'opération du Centre-ville :

- un taux de logement social qui baisse sur le territoire communal (de 57 % à moins de 40 % à l'horizon 2035),
- une diversification de l'habitat assurée en centre-ville (de 81 % à 74 % de logements sociaux du fait d'une augmentation des constructions de logements neufs en accession),
- une diversification des logements sociaux avec une baisse de la part des logements à bas loyers (de 70 % à 48 %) par le biais de la construction de logements sociaux neufs.

2^{ème} volet : le développement économique :

Afin d'améliorer le cadre de vie et la polarité du centre-ville, le projet doit contribuer à renforcer le commerce de proximité au travers :

- la restructuration des fonctions commerciales permettant de :
 - Pallier le déficit d'image en réorganisant l'espace, en diversifiant et en apportant une meilleure qualité aux commerces de centre-ville pour permettre sa réappropriation par les habitants ;
 - Créer une centralité de cœur de ville autour de la nouvelle halle de marché.
- le renforcement et la diversification de l'offre commerciale permettant de :
 - Créer de nouvelles surfaces commerciales venant conforter et compléter l'offre existante ;
 - Diversifier l'offre tout en animant le cœur de ville (cafés, restauration, etc.).

Et, d'autre part, le projet contribue au renforcement de la vocation économique et tertiaire du centre-ville en permettant de :

- développer des tiers lieux et des petits espaces partagés de travail pour :
 - répondre à un besoin non satisfait pour une offre souple de petites surfaces, de services associés, d'espaces de travail commun ;
 - encourager le développement d'activités créatives et intellectuelles.
- accompagner les jeunes entrepreneurs pour :
 - encourager et faciliter la création et l'installation de jeunes entreprises sur le territoire ;
 - proposer un « parcours résidentiel » pour les entreprises.

3^{ème} volet : les équipements publics :

La médiathèque

Sa programmation repose sur un projet de développement du territoire à l'horizon 2035, comprenant une population en augmentation d'environ 7 000 habitants supplémentaires, portant la population à environ 32 000 habitants. Elle remplacera à terme la bibliothèque, démolie dans le cadre du projet et offrira, comparativement à cette dernière, des services plus variés et mieux adaptés aux nouvelles demandes en matière culturelle.

Ses objectifs :

- Développer une offre culturelle accessible à tous, tout en conservant les familles comme cible prioritaire ;
- Offrir une offre diversifiée permettant d'affirmer le centre-ville comme le lieu de rassemblement des expressions.

Une stratégie scolaire et un maillage territorial en matière de service à la Petite Enfance pour répondre aux nouveaux besoins

A l'échelle des quartiers du centre-ville et de Gallieni Sud, des équipements publics sont prévus. Cela permettra d'une part de répondre aux nouveaux besoins et ainsi ne pas accroître l'occupation déjà importante des équipements existants sur la ville et, d'autre part, de redéfinir en cohérence la territorialisation des équipements publics.

Dans le dossier de DUP soumis à enquête par le Conseil de territoire en juin 2021, il était évoqué la stratégie suivant : « La Ville a souhaité s'appuyer dans un premier temps sur une stratégie qui prend en compte la réalisation des équipements provisoires modulaires construits sur le site de Jean Moulin et sur le site de l'école maternelle Coubertin, dans le cadre des travaux de réhabilitation du Groupe scolaire Jean Moulin. En effet, la ville réfléchit à mieux optimiser

son patrimoine scolaire et faire en sorte que les investissements financiers engagés sur le secteur Nord-Est de la ville puissent de manière pérenne répondre au fur et à mesure aux besoins générés par les opérations. La libération de l'école modulaire Jean Moulin est prévue pour septembre 2025. Cette date coïncide avec la première phase de réalisation de l'opération Gallieni sud (Gallieni sud et Centre-Ville à partir de 2025). Dans un second temps et à horizon plus lointain, l'implantation de nouveaux équipements liés à l'enseignement sera réfléchi, notamment sur la partie Sud du secteur Gallieni Nord (horizon 2030).

Or depuis décembre 2021, la stratégie communale en matière d'équipements scolaires a évolué au regard de la nouvelle opération sur le foncier du groupe scolaire Jean Moulin. Cette opération, en lieu et place de la réhabilitation des groupes existants, permet un financement au travers la réalisation d'un projet mixte logements et groupe scolaire neuf.

Il est donc prévu que la réalisation des 2 groupes scolaires Jean Moulin (A et B) soit livrée pour septembre 2025.

Ainsi il est prévu la réimplantation des groupes scolaires modulaires sur d'autres sites

- 16 classes seront positionnées sur un foncier situé dans le sud de la ville (reste encore à étudier la faisabilité)
- 16 classes pourront quant à elles être implantées sur le foncier du Centre-ville (secteur Gallieni nord). Cette solution reste à étudier techniquement.

Malgré cette nouvelle stratégie en lien avec la nouvelle opportunité de réalisation de groupes scolaires, les objectifs poursuivis sont toujours de :

- répondre aux nouveaux besoins ;
- redéfinir la sectorisation scolaire et le maillage des services de la Petite enfance ;
- privilégier la proximité de ces équipements.

4^{ème} volet : le développement durable comme moteur de l'aménagement du centre-ville

Le développement durable a été envisagé comme un axe transversal au sein des projets urbains communaux. Celui-ci figure en effet comme une priorité dans la manière de transformer la ville dans le respect des préoccupations environnementales.

Ainsi, un projet d'une telle ampleur ne peut concentrer son action sur un unique élément du programme.

De manière générale, en lien avec l'opération d'aménagement réalisée sur le secteur Gallieni Sud, la présente opération d'aménagement s'attachera à rechercher la labellisation EcoQuartier

S'agissant de la thématique du logement, l'objectif tend à viser la haute performance énergétique par la rénovation thermique du parc existant et ambitionner une labellisation pour les constructions neuves, des solutions concrètes seront mises en œuvre pour ces différents cas d'espèce, (labels, certifications,...)

Pour le parc existant, la priorité est donnée à la mise en place d'un dispositif de type Plateforme de rénovation énergétique. Celui-ci vise à l'accompagnement technique et financier des habitants pour la réalisation de travaux de rénovation thermique, avec une attention particulière donnée aux ménages en situation de précarité énergétique. Parallèlement, le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments et des équipements communaux est enclenché. La ville poursuit ses efforts dans la réhabilitation de ces équipements.

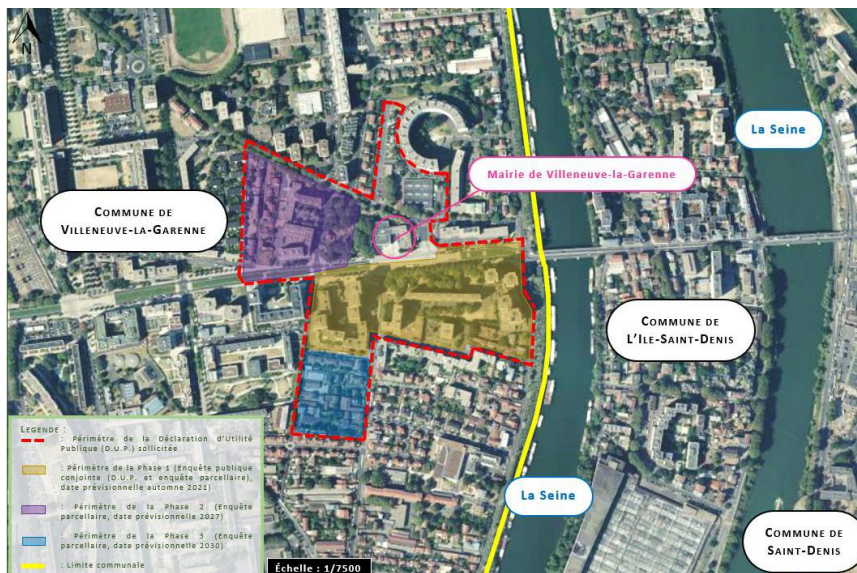
De plus, la commune de Villeneuve-la-Garenne a instauré une Charte d'aménagement, à destination de tous les porteurs de projets. Cette charte a été conçue avec l'appui du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Hauts-de-Seine (CAUE 92).

La Charte pour l'aménagement et la qualité architecturale de Villeneuve-la-Garenne a été signée le 31 janvier 2020 par plus de trente acteurs de la promotion immobilière, aménageurs et bailleurs sociaux. Elle s'applique à la fois aux opérations privées, aux opérations publiques, aux opérations d'aménagement comme au diffus.

Il est envisagé également de préciser la charte sur le volet habitat dans le but de créer une certification Cerqual territorialisée « NF Habitat HQE – Villeneuve-la-Garenne ». L'organisme Cerqual la délivrera après vérification des éléments mentionnés dans le référentiel.

Au regard des enjeux stratégiques sur lesquels s'appuie le projet, ce dernier n'est pas finalisé pour tous les secteurs de la DUP dans ces éléments programmatiques, tels que les secteurs « Rue de l'avenir » et « Gallieni Nord » dont le phasage opérationnel évoqué dans le dossier est plus lointain. En effet, à ce stade du dossier, seules des intentions et axes programmatiques sont évoqués au regard des études de préfiguration.

Les éléments de programmes opérationnels de ces secteurs seront ainsi affinés, au fur et à mesure, en concertation avec les habitants, dans le respect des enjeux stratégiques précisés précédemment, afin d'enclencher les phases de cessibilités (Cf phasage de cessibilité dossier de DUP p9).



La maîtrise d'ouvrage souhaite préciser ici l'importance de la différenciation entre périmètre de D.U.P. et périmètre d'enquête parcellaire.

La D.U.P. est sollicitée dans le cas de l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages (Cf pièce A- dossier de DUP page 3)

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 sur Villeneuve-la-Garenne.

En revanche, le dossier d'enquête parcellaire concerne uniquement la première phase de l'opération d'aménagement (Ex-Emmaüs/ Ilot du Mail). Néanmoins, la justification du projet doit s'envisager à l'échelle du projet global et donc, de l'ensemble de ses phases successives.

L'enquête parcellaire a pour objet de déterminer précisément :

- les parcelles à acquérir ;
- les lots de copropriété à acquérir ;
- les propriétaires de ces parcelles et lots de copropriété, les titulaires de droits réels et les autres intéressés.

Le projet de requalification du centre-ville est un projet majeur dont tous les secteurs n'ont pas nécessairement à faire l'objet d'une cessibilité. Cependant, le secteur du marché participe grandement aux enjeux du projet et de requalification d'ampleur souhaité pour le centre-ville (Cf pièce B- dossier de DUP- page 45)

Le secteur du marché n'a pas été mentionné au sein du phasage administratif, car il n'existe pas *a priori* de dureté foncière nécessitant que soit envisagée la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation.

Pour autant, ce secteur reste nécessairement attaché à la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique, d'une part en vue de la sécurisation du foncier pour la globalité du projet (notamment en cas d'échec de négociations amiables jusqu'alors suffisamment bien engagées) et, d'autre part, afin de permettre au lecteur de mesurer les enjeux et la cohérence du projet dans sa globalité.

Comme évoqué, le projet du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne repose sur plusieurs piliers (pièce B – Notice explicative, p. 5-6) parmi lesquels celui de l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie.

Le développement d'une offre d'habitat au sein de bâtiments à haute performance énergétique est primordial pour répondre aux enjeux climatiques de demain. C'est pourquoi il est souhaité que le projet soit labellisé « Ecoquartier » (dossier de DUP, pièce B – Notice explicative, pp. 12-13) afin de répondre aux enjeux actuels du développement durable. Dans ce cadre, des constructions plus économes et plus qualitatives doivent être proposées pour améliorer la performance énergétique des bâtiments.

D'autre part, la ville se doit de répondre aux objectifs de production de logements fixés par l'État en vue de diversifier son offre de logements. La commune possède plus de 55% de logements sociaux dont plus de la moitié sont des logements à bas loyer. Il est indispensable de renouveler l'offre d'habitat et de permettre d'offrir un panel de produits de logements plus diversifié.

En effet, les secteurs de « Rue de l'Avenir » et « Gallieni 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 secteur « Rue de l'Avenir » est, quant à lui, un quartier résidentiel dans lequel certaines petites copropriétés sont aujourd'hui très dégradées, et où se développe du logement insalubre. A ce titre, la ville tente depuis plusieurs années de résorber cet habitat dégradé en préemptant ou en achetant à l'amiable les logements qui sont vendus, toujours dans le but de capitaliser du foncier dans le cadre de cette opération d'aménagement.

Le renouvellement de ces secteurs permettra ainsi de requalifier le centre-ville avec un vrai projet architectural et de développer une offre d'habitation à haute performance énergétique.

Néanmoins, suite à l'élection de la nouvelle équipe municipale, certaines composantes du projet ont été revues. Notamment, il s'agira de revoir à l'échelle de l'opération le nombre de logements en tenant compte de la maîtrise de l'urbanisme à Villeneuve-la-Garenne en prévoyant de proposer des formes d'habitat plus variées.

Sur le secteur « Gallieni Nord » notamment, le projet devra mieux garantir les transitions urbaines entre un tissu pavillonnaire de centre-ville et les grandes copropriétés mixtes qui composent le cœur de ville. Dans le cadre de la définition du projet et de sa programmation, une attention particulière sera ainsi apportée à la préservation des éléments patrimoniaux marquants de l'histoire de Villeneuve-la-Garenne et, notamment, 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

Ces deux secteurs de projet sont inscrits dans la convention tripartite signée entre l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF), la Ville et l'EPT Boucle Nord de Seine en avril 2021. Ces secteurs sont compris dans un périmètre de veille foncière pour lequel l'EPFIF est missionné dans l'acquisition des biens à l'amiable.

Depuis plusieurs années la ville s'est positionnée au gré des ventes pour acquérir un certain nombre de biens immobiliers en vue de réaliser une opération de logements.

Le secteur « Rue de l'Avenir », constitué d'un petit parcellaire et situé à proximité immédiate du centre-ville mais également des quartiers ayant fait l'objet d'opérations antérieures, tel le quartier de la Caravelle, présente un enjeu important de connexion entre le nouveau tissu urbain créé par la présente opération d'aménagement et les quartiers environnants. Il comporte également de réels enjeux en matière d'exemplarité de l'habitat privé au regard du développement durable.

A ce titre, le réaménagement de ce secteur est une opportunité en vue d'améliorer la connexion entre le centre-ville, le Parc de la Mairie, et les quartiers situés immédiatement à l'Ouest, dont celui de la Caravelle. 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. 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. (Cf Pièce B- dossier de DUP, page 7)

Eu égard aux avantages présentés, il apparaît ainsi incontestable que l'utilité publique de l'opération Centre-ville est manifeste.

Aussi, compte tenu des enjeux majeurs de ce projet, l'EPT Boucle Nord de Seine demande au Préfet des Hauts-de-Seine de déclarer le projet d'utilité publique.

3.2.2. Thème n°2 : Stationnement / circulation de l'allée Saint Paul

3.2.2.1. Analyse des observations relatives à ce thème

Sept observations abordent cette problématique qui semble vraiment concerner la population des riverains actuellement présents.

Parmi ces observations, beaucoup de résidents de la copropriété Gallieni s'inquiètent des difficultés accrues de stationnement et s'interrogent sur le devenir de leurs places de parking, en demandant qu'une nouvelle place leur soit attribuée dans le futur parking de la résidence.

Par ailleurs la création d'une nouvelle voie reliant l'avenue de Verdun à l'allée Saint-Paul provoque des réserves pour deux motifs principaux :

- cette nouvelle voie publique générerait des nuisances sonores au détriment des habitants du 208 bd Gallieni ;
- les habitants du 208 perdraient 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 bis.

A l'instar de Monsieur et de Madame SARFATI-BENDAOU : « nous demandons à ce qu'un parking nous soit proposé au plus près dans les nouvelles constructions plutôt qu'une expropriation. D'une part, notre appartement sans une place de parking serait grandement dévalué en plein centre-ville et nous devons pouvoir nous garer et stationner notre véhicule facilement, et sans difficultés tous les jours. ».

Tout comme Monsieur LIGER : « Le parking serait réimplanté à l'arrière du 208 si l'on regarde le plan de cette surface elle est pratiquement identique pourquoi ne pas y faire passer la voie. Dans le cas où le projet reste identique, il est impératif de garder le côté privatif à ce nouveau parking et sa sécurité d'utilisation. Pour notre cas, nous souhaitons échanger notre place de parking actuelle par une place dans le nouveau et pourquoi pas le n° 13 comme aujourd'hui. ».

Certains expriment ainsi leur volonté de retrouver un parking identique à l'existant, comme monsieur BOITEL : « En ce qui nous concerne, nous pensons que des indemnités ne compenseraient pas le préjudice et nous demandons de nous attribuer un parking identique à l'actuel, avec la même valeur, les mêmes charges et à proximité. En effet, un appartement sans parking serait dévalué. »

D'autres, comme Monsieur ROLLIN, affirment être dépendants de leur place de parking : « Le parking est une nécessité. Les emplacements de parking devant le 208 appartiennent à des copropriétaires de la résidence. Les parkings derrière le 208 étaient loués au temps aux clients du magasin Monoprix, puis Casino. Moi-même, étant handicapé, j'ai besoin de mon parking et je pense que supprimer les parkings devant le 208 est une absurdité. »

D'autres préconisent des solutions. Ainsi, Monsieur MARY émet la proposition d'aménager une piste cyclable sur l'allée Saint-Paul : « *Le document 1.5 Pièce E_ Caractéristiques principales des ouvrages // schéma « dessertes et accès » montre à l'angle des quais et de l'allée Saint Paul une situation dite « B1 Zone partagée » ; Nous souhaitons que l'occasion soit saisie pour aménager dans cette allée une piste cyclable permettant ainsi d'encourager la pratique des circulations douces en toute sécurité. Cet aménagement devra être « solidement borné » afin d'empêcher la mise en place de stationnement sauvage et/ou les dépôts sauvages. »*

Alors que certains estiment que des problèmes de circulation dans le quartier vont être engendrés par le projet, l'observation de Madame GANAN révèle des inquiétudes plus profondes : « *Concernant notre résidence Gallieni, nous nous retrouverons entre deux voies, le boulevard Gallieni très bruyant et vous projetez une voie à l'arrière ce qui va couper en L notre résidence.*

NON je préfère garder mon parking actuel.

NON je ne souhaite pas que l'allée St-Paul soit ouverte à la circulation.

Ma question : la plupart des Centres villes sont piétonnisées et nous on sera encerclé par des routes ? »

3.2.2.2. Demandes de précisions commissaire-enquêteur

Des contributeurs estiment que le projet engendrera des nuisances. Le Commissaire Enquêteur souhaite que le porteur de projet apporte des éclaircissements

3.2.2.3. Réponses apportées par le porteur de projet

La présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) vise à anticiper 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.

Toutefois, avant de proposer le projet soumis à enquête, des négociations amiables ont été engagées avec les propriétaires des terrains concernés.

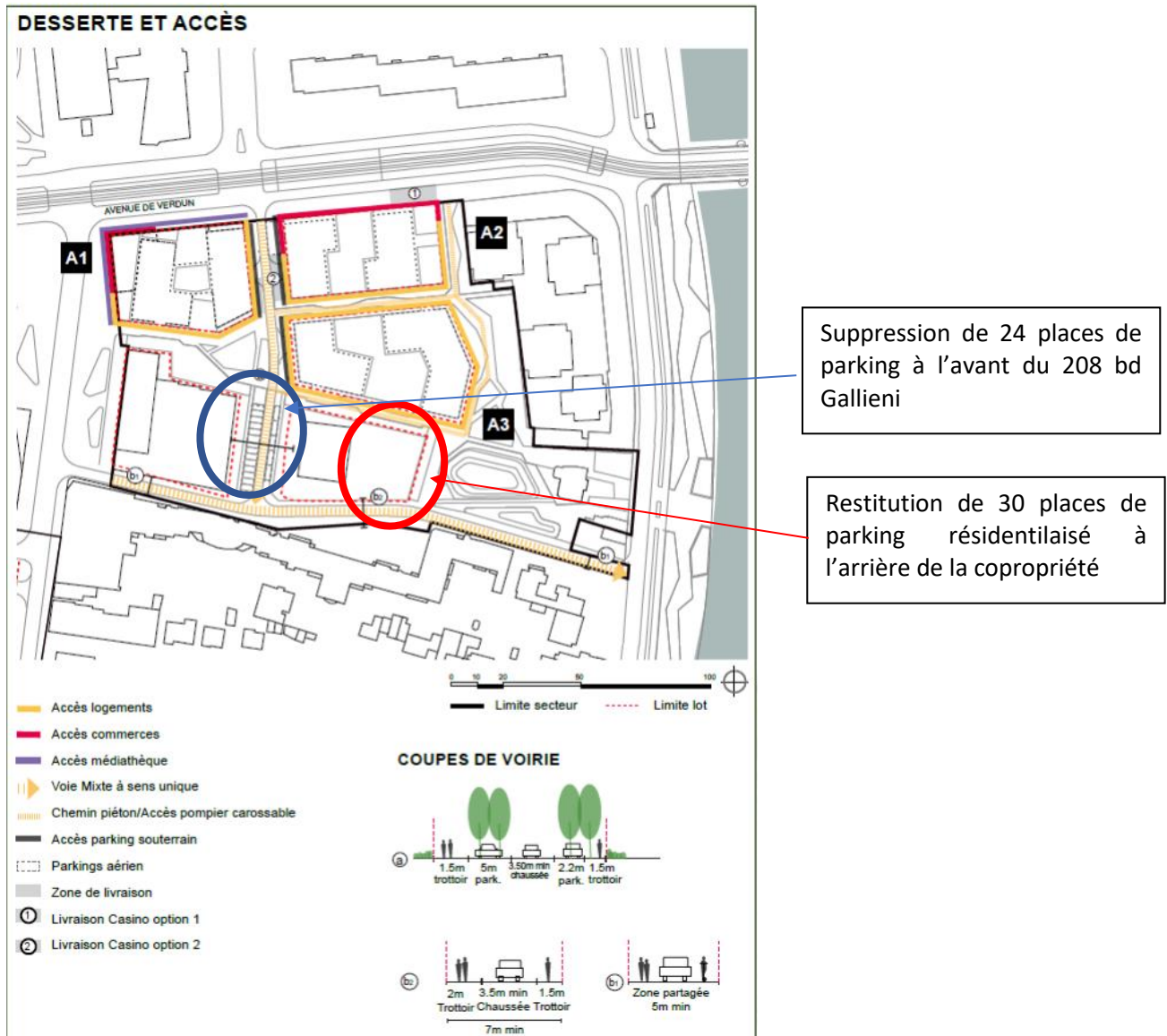
La collectivité privilégie systématiquement dans le cadre de la procédure une approche amiable avec l'ensemble des propriétaires concernés par le projet. Le porteur de projet souhaite préciser que la mise en œuvre de la procédure d'expropriation n'interviendra par conséquent qu'en l'absence de solutions qui ne sauraient satisfaire tant les propriétaires privés que le maître d'ouvrage du projet.

Le Maître d'ouvrage rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-la-Garenne a fait l'objet d'une modification par délibération du Conseil du Territoire 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. Son application est entrée en vigueur le 14 mars 2020. Ainsi, aucun document modificatif complémentaire n'est à prévoir pour la réalisation du projet objet de ce dossier (Cf référence Pièce A – Dossier de DUP page 7)

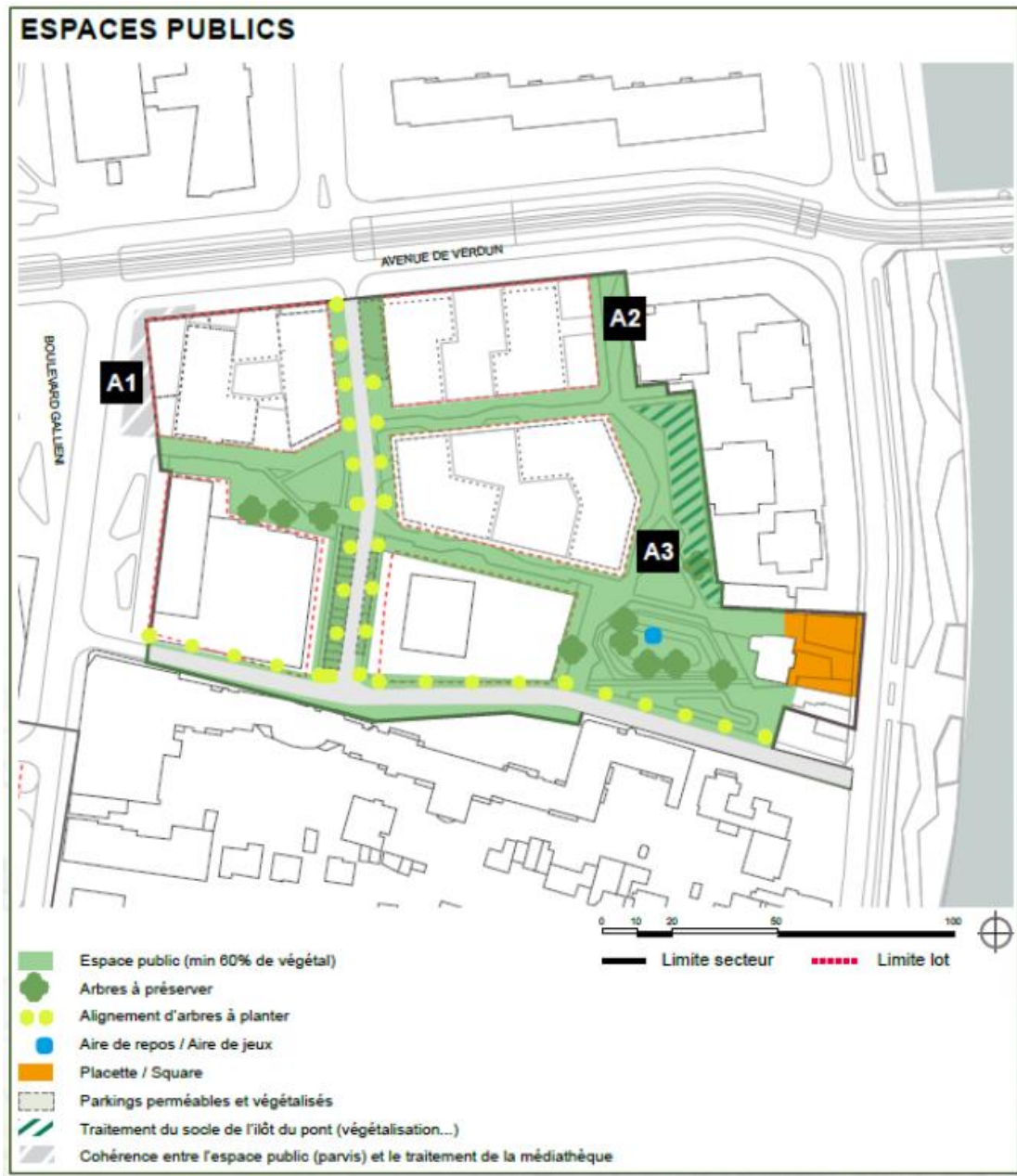
L'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) du PLU, approuvé en 2020 présente les objectifs attendus pour mener à bien la requalification du centre-ville. La nouvelle voie sera aménagée dans le respect des objectifs prévus et des attentes en termes de désenclavement de l'îlot Ex-Emmaüs.

Le projet urbain du centre-ville prévoit la création d'une voirie en zone 30 à sens unique pour desservir le futur îlot Ex-Emmaüs. Cela implique la cession des places de parking au pied du deuxième bâtiment de la résidence Gallieni. Les places de stationnement seront restituées à l'arrière du bâtiment. Ce parking sera résidentielisé. Cette nouvelle voirie qui sera aménagée en lieu et place du parking devant le 208 bd est nécessaire à la desserte des lots de logements qui seront réalisés dans le cadre de cette opération. Cette nouvelle voie Nord/ Sud prévoit que la circulation soit contrainte à la seule desserte des lots de logements prévus sur la parcelle Ex-Emmaüs. La voie sera dimensionnée pour un seul sens de circulation et quelques places de stationnement longitudinales seront créées le

long de cette dernière pour le fonctionnement des commerces prévus à proximité. Celles-ci seront intégrées à la politique de stationnement du centre-ville (zone bleue 30 min). 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 Gallieni.

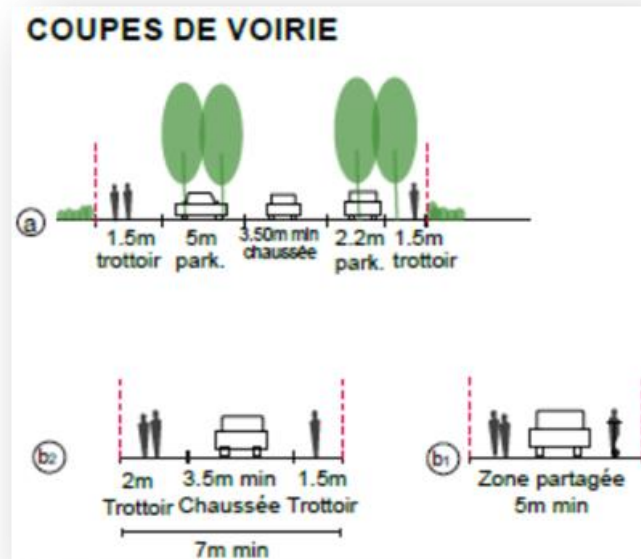


Plan de desserte et accès, pièce E – « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants », Dossier de DUP, page 3.



Plan des espaces publics, pièce E – « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants », Dossier de DUP, page 4.

A terme, la copropriété de la Résidence Gallieni bénéficiera d'espaces publics requalifiés avec un adressage propre pour le bâtiment du 208-212 boulevard Gallieni pour simplifier l'accès de la résidence. Le parking actuel sera réaménagé en espaces publics, avec un alignement d'arbres plantés tout le long de la future voirie. La pièce E du dossier de DUP projette les coupes de voiries envisagées.



Coupes de voirie, pièce E – « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants », Dossier de DUP, page 3.

Le dossier de DUP contient en pièce G le Tome 4 de l'étude d'impact dans laquelle se trouve une étude acoustique qui présente une analyse des enjeux liés aux nuisances sonores :

Atouts	Faiblesses
Une ambiance sonore modérée en fond de site	L'artère centrale du site fortement perturbée par le bruit
Opportunités	Menaces
Créer des ambiances calmes en cœur de site	Augmentation des niveaux de bruit sur les axes routiers liés aux nouveaux usages
Maintenir les ambiances calmes en fond de site	Exposition des usagers au bruit

Enjeux :

- Apaiser l'avenue de Verdun et le boulevard Gallieni afin de réduire la vulnérabilité des populations à leurs abords
- Développer les aménagements dédiés aux mobilités douces afin de réduire l'usage de la voiture
- Limiter l'exposition d'usages sensibles à proximité immédiate des zones bruyantes en privilégiant leur implantation en zone calme

Pièce G – « Etude d'impact Tome 4 : Résumé Non Technique », dossier de DUP, page 39.

Pour ce qui est des craintes de perte de valeur des biens immobiliers, il est ici rappelé que Monsieur le Maire de Villeneuve-la-Garenne a rappelé lors de la réunion publique du 27 juin 2022 que les biens situés en centre-ville comme la copropriété 208-212 bd Gallieni allaient indéniablement prendre de la valeur au vu de la programmation prévue à proximité sur l'îlot Ex-Emmaüs.

En ce qui concerne les circulations douces :

En zone apaisée,

- la priorité est accordée au piéton sur l'ensemble des véhicules autorisés à circuler dans l'aire piétonne,
- la limitation de la vitesse de circulation à l'allure du pas (6 km/h) pour tous les véhicules est obligatoire,
- les vélos sont autorisés à circuler dans l'aire piétonne, sauf indication contraire,
- les véhicules qui ne seraient pas liés à la desserte de la zone sont interdits de circuler.

Il n'y a pas l'utilité d'aménager des pistes cyclables puisque le contre sens-cyclable est autorisé comme le précise la réglementation en vigueur du Code de la route pour ce qui concerne les zones apaisées :

« Lorsque la vitesse maximale autorisée est inférieure ou égale à 30 km/h, les chaussées sont à double sens pour les cyclistes sauf décision contraire de l'autorité investie du pouvoir de police. » (Article R. 412-28-1 du Code de la route).

En revanche, un aménagement cyclable sera bien réalisé sur le boulevard Gallieni, comme en témoigne le Tome 4 de l'étude d'impact en pièce G du dossier de DUP :

« Pour remplir son rôle de véritable axe structurant de la ville, le boulevard Gallieni sera restructuré pour pouvoir mieux redistribuer les espaces dédiés aux différents usagers. Tout le long de son emprise il sera élargi à 16m, permettant d'y intégrer des trottoirs confortables, une bande plantée avec alignements d'arbres, ainsi que des pistes cyclables séparées. » (Page 81)

Pour répondre aux interrogations de Monsieur MARY à propos de la sécurisation du futur parc des Berges de Seine, il faut savoir que tous les parcs seront sécurisés et clos pour assurer la sécurité des espaces publics.

Ce dernier émettait également des craintes au sujet de la circulation dans les deux sens entre les enseignes Mac Donald's et Lidl. La circulation dans les deux sens entre le Mac Donald's et le Lidl n'est pas retenue car il s'agira d'une zone apaisée d'entrée résidentielle. Le schéma de circulation en T permettra d'éviter tout itinéraire de shunt. Ces nouvelles voiries ont été envisagées uniquement dans un souci de desserte locale.

Le porteur de projet prend en compte la remarque de monsieur MARY concernant la relocalisation du local déchet en faisant en sorte d'intégrer cette donnée dans la réalisation des espaces publics en concertation avec la copropriété de l'allée Saint Paul.

3.2.3. Thème n°3 : les éléments programmatiques du projet engendrant des expropriations

3.2.3.1. Analyse des observations relatives à ce thème

6 observations abordent ce sujet.

A/ concernant l'attractivité commerciale et économique

1/ Autour de la galerie 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 termes de sécurité.

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

M. Bentaj considère que « *Le secteur de « l'îlot du Mail » dans son volet commerces ne justifie pas un recours à la DUP. Des négociations ont eu lieu avec les commerçants et des rachats de cellules commerciales dans la galerie ont été effectués. Compte tenu de la durée longue du projet (8 à 10 ans), il est de l'intérêt de tout le monde de poursuivre la négociation avec le peu de commerçants qui restent en proposant un juste prix (3000 € le m² au lieu des 2200 € à 2700 € le m² proposé). Et de l'avis de plusieurs commerçants, le prix proposé pose problème ainsi que l'absence de perspective de repositionnement dans le cadre de la future armature commerciale. Les négociations doivent se poursuivre sans menace d'expropriation. C'est le prix d'une acceptabilité sociale, pour les commerçants.*

Par ailleurs, pourquoi inclure les commerçants qui ont « vue sur rue » dans le périmètre opérationnel ? Alors que leur développement n'est nullement impacté par la dégradation de l'intérieur de la galerie ? Sauf à considérer que le type de commerce ne correspond pas au souhait de la ville, mais dans ce cas précis, d'autres outils existent sans recours à la DUP (OAP commerce par exemple). »

2/ Autour de la halle de marché

M. Bortolameolli précise que : « *La démolition et la reconstruction de la halle sans construire de nouveaux locaux pouvant accueillir des activités économiques supposent que le coût total de cette opération sera supporté par le budget de la Ville d'autant plus qu'il est également prévu la construction d'un parking d'environ 100 places. Ce choix entraîne également une perte de charges foncières importante nécessaire pour financer cet ambitieux projet.*

La maîtrise du patrimoine foncier, dont la commune est propriétaire, est très faible il est essentiel de le valoriser au mieux dans un contexte économique incertain, voire aléatoire dans l'avenir, il convient de rester vigilant sur les deniers publics.

Il est aussi important pour la ville d'offrir une mixité fonctionnelle habitat/activités économiques en centre-ville pour faire vivre les commerces et assurer son animation.

L'arrivée d'actifs extérieurs permettrait de leur faire découvrir la ville et peut-être l'envie d'y habiter. Cela permettrait également de valoriser les places de stationnement pour améliorer la gestion financière du parking. »

3/ Expropriation du 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 opposée à ce projet.

B/ Expropriation des pavillons de l'Impasse Daniel

La famille Chidiac conteste l'expropriation de leur propriété située 4 impasse Daniel comprenant une maison avec jardin, deux annexes de logements et un cabanon de jardin pour une surface totale de 312 m². 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 en 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.

C/ Expropriation du pavillon situé 11-13 bd Charles de Gaulles

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.

La rue 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.

3.2.3.2. Réponse apportées par le porteur de projet

A/ réponse à l'observation concernant l'attractivité économique

1/ autour de la Galerie de l'Ilot du Mail

Dans le cadre du secteur Ilot du mail, l'enquête parcellaire vise les propriétaires de commerces et de lots de parking dans le but de répondre à un projet de restructuration de la galerie (Cf : pièce B du dossier de DUP p32)

TYPE D'AMENAGEMENT	DEFINITION DU/DES AMENAGEMENT(S)
Commerces	<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition des cellules commerciales de la galerie intérieure en vue de la restitution de commerces de taille plus importante avec accès vers l'extérieur (suppression de la fonction de passage intérieur de la galerie) - Acquisition des logements installés au sein de locaux commerciaux (niveau dalle)
Espaces verts / espaces publics / voiries	<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition de reliquats de foncier appartenant à des propriétaires privés mais ouverts au public en vue d'une clarification des espaces - Aménagement d'espaces verts en bordure d'ilot <ul style="list-style-type: none"> - Création de la place centrale - Acquisition du parking dit « des commerçants » au sein de l'ilot du mail

Afin d'opérer une réhabilitation ambitieuse de cette copropriété dans son ensemble, l'aménagement projeté s'inscrit dans une dynamique globale de redressement de la copropriété qui s'appuie sur 3 enjeux :

- En matière de foncier, l'aménagement vise dans un premier temps à clarifier les statuts des abords de la copropriété, et ainsi en adapter la configuration, les usages souhaités et justifier leur entretien par les services communaux. A ce jour, plusieurs reliquats de foncier appartiennent à des propriétaires privés (société foncière notamment) ainsi qu'au Département des Hauts-de-Seine et à la copropriété elle-même. Il convient donc de clarifier le statut domanial de ces parcelles en vue d'aménager l'espace public (départemental ou communal), situé hors des limites de la copropriété et non nécessaire à son fonctionnement (abord des voiries, limites avec les espaces privés).

Il est par ailleurs précisé que la place centrale sera également réalisée au moyen de foncier issu pour partie de la propriété de la copropriété de l'îlot du Mail et pour partie au moyen des reliquats fonciers mentionnés dans le tableau ci-dessus.

- En matière commerciale, la galerie intérieure est dotée d'une offre commerciale peu qualitative, peu visible et peu accessible, ainsi que d'une logistique compliquée. Ces difficultés induisent une importante rotation des commerces et une vacance toujours plus importante. A ceci s'ajoutent des problèmes de sécurité récurrents, ainsi que des dégradations tant involontaires (dégâts des eaux) que liés à des incivilités. Ces dysfonctionnements ont conduit à une diminution progressive de la fréquentation que le présent projet urbain souhaite enrayer par la définition d'une nouvelle stratégie commerciale.

Le projet vise à repenser entièrement l'organisation des cellules commerciales situées au sein de la galerie. L'ensemble des lots composant la galerie intérieure du lot 106 au lot 129 (Cf plan parcellaire – pièce 3.d du dossier parcellaire) feront l'objet d'une acquisition, associée lorsque nécessaire, à l'éviction de leur locataire pour former 5 lots de moyenne surface. A terme, ce remodelage permettra la suppression de la galerie dont les écueils sont nombreux, notamment en matière de sécurité. Les commerces installés jouiront de surfaces commerciales bénéficiant toutes d'un accès direct par la rue, depuis l'avenue de Verdun ou le boulevard Gallieni.

En rez-de-dalle de l'îlot du mail, 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.

Les logements en rez-de-dalle doivent permettre d'accueillir une partie de l'hôtel d'entreprises se trouvant aujourd'hui au sud de la ville. Ce bâtiment se situe dans le périmètre du projet urbain «Inventons la Métropole du Grand Paris », où une programmation mixte est prévue. Il est ainsi envisagé de relocaliser sur le rez-de-dalle de l'îlot du Mail les entreprises situées actuellement dans l'hôtel d'entreprise dans un premier temps dans les anciens locaux de la CPAM et du Trésor public et, à terme, également dans les logements qui sont actuellement des studios. Ces derniers serviront à des activités de bureau ne nécessitant pas de grands espaces.

Au travers de ce projet, ce dernier s'attache à prendre en considération les problématiques rencontrées en rez-de-dalle avec notamment la transformation de la quasi-totalité des locaux d'activité en logements : seul un cabinet de kinésithérapie reste actuellement en activité. 3 locaux sont ou étaient dédiés aux services publics, à savoir la CPAM, le Trésor Public et l'Espace emploi. En effet, outre l'illégalité de certaines transformations opérées, cette situation génère des conditions d'habitat non conformes aux souhaits de la commune car ne reflétant pas le niveau de confort minimal nécessaire à un logement.

Ainsi, l'opportunité offerte par le départ cumulatif de la CPAM et de la Trésorerie publique à laquelle est associée la transformation s de locaux commerciaux transformés jusqu'ici de façon inappropriée en logements apparaît comme un levier, à l'échelle du centre-ville, permettant à la fois la résorption de l'habitat indigne et le développement d'activités tertiaires et libérales.

2/ autour de la halle de marché

Au regard d'une étude de faisabilité menée en 2020-2021 pour la réalisation d'un nouveau marché, il a été acté la déconstruction-reconstruction de la halle de marché (1 600m²) d'un parking de 150 places, de la relocalisation des bureaux de La Poste et d'un restaurant.

L'étude menée en 2020 a conduit à évincer le projet de halle + bureaux au regard d'un projet trop coûteux financièrement pour la ville. La charge foncière dégagée par les m² de bureaux ne permettait pas en effet d'équilibrer l'opération.

Le projet a été réorienté dans le but de créer un nouveau parking en centre-ville afin de conforter l'offre de stationnement (150 places supplémentaires).

Le nouvel équipement qui sera proposé en centre-ville a un rôle central et structurant pour la revitalisation du centre-ville.

Seul lieu véritablement marqueur de lien social, le nouveau marché répondra à tous les enjeux du projet de centre-ville, non seulement en termes de requalification urbaine par une architecture audacieuse et innovante, mais également par l'attractivité générée par cette nouvelle offre de qualité en direction des commerçants et des habitants.

En ce qui concerne l'expropriation annoncée dans le dossier d'enquête parcellaire d'une partie du magasin LIDL, celle-ci est en train d'être analysée à nouveau, au regard de la réalisation des espaces publics depuis le dépôt du dossier en 2021.

Une étude pré-opérationnelle du réseau viaire de ce projet est en cours. Il est envisagé de conserver le commerce en préservant son fonctionnement actuel sans impact ni sur le quai de déchargement, ni sur la coque.

Le projet du réseau viaire autour est projeté comme un maillage de desserte afin de désenclaver la parcelle ex-Emmaüs.

Pour ce faire, il est donc étudié la possibilité de ne circuler que sur la partie Est de l'allée Saint Paul dans un seul sens avec un débouché unique sur le quai d'Asnières.

Cette solution viendrait donc conforter le positionnement du magasin LIDL dans son emplacement actuel sans changement de son fonctionnement.

Cette opportunité vient affirmer une polarité commerciale autour de la place centrale (Galerie du Mail/ Lidl)

En outre, le maillage viaire vient conforter une stratégie autour des cheminements piétons tout en permettant aisément le désenclavement de la parcelle et l'accès véhicule aux parkings créés sous les îlots des 230 logements.

B/ Expropriation des pavillons impasse Daniel

Le Maître d'ouvrage rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-la-Garenne a fait l'objet d'une modification par délibération du Conseil du Territoire Boucle Nord de Seine le 5 février 2020, permettant la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du «Projet Centre-Ville». Le PLU fait référence à l'OAP « Centre-ville » qui présente les objectifs attendus pour mener à bien la requalification du centre-ville. Cette dernière prescrit les intentions en termes d'aménagement paysager avec les espaces verts prévus comme le parc des berges de Seine.

Avantages liés à la préservation des pavillons :

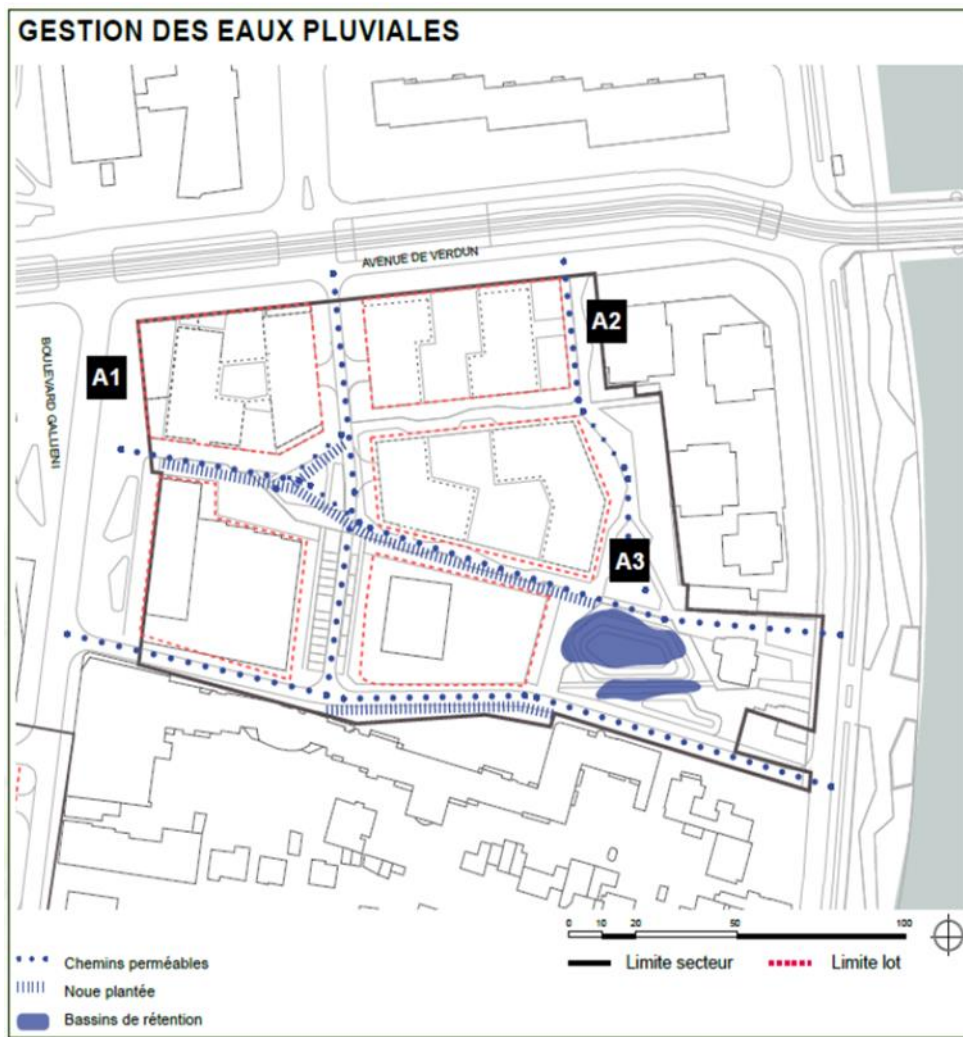
- Continuité paysagère du tissu pavillonnaire proche des quais de Seine
- Maison individuelle comme marqueur de l'identité urbaine de la ville

Inconvénients liés à la préservation des pavillons

- Parcelle nécessaire à l'aménagement du parc des Berges de Seine
- Maison qui entraverait les continuités piétonnes avec les autres espaces verts prévus à proximité

Par ailleurs, le CPAUPE (cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales), annexé au dossier, contient les propositions de gestion des eaux pluviales, à savoir :

- Des toitures végétalisées au niveau des bâtiments neufs des futurs lots de logements
- Un revêtement perméable autour des futurs lots, le long de l'allée Saint Paul ainsi qu'au nord du futur parc des berges de Seine
- Des noues permettant la rétention, l'acheminement et l'infiltration des eaux pluviales
- Un bassin de rétention paysager dans le futur parc dans lequel convergeront les noues
- Des rétentions en toiture au niveau des futurs bâtiments, et si possible sur la copropriété Gallieni
- Rejet à débit limité des futurs lots vers l'avenue de Verdun ou vers le réseau de noues



Plan de gestion des eaux pluviales, pièce E – « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants », Dossier de DUP, page 4

Malgré les avantages présentés, mais compte tenu des enjeux majeurs liés à la requalification des espaces verts en centre-ville qui répondent par ailleurs aux besoins d'îlots de fraîcheur urbain, l'ensemble de la bande pavillonnaire est nécessaire à la réalisation du projet d'ensemble (création de la voie et du parc).

C/ réponse concernant l'expropriation du 11-13 bd Charles de Gaulle

Comme évoqué précédemment pour justifier la pertinence de demander au Préfet de déclarer le projet d'Utilité publique, un des enjeux du projet repose sur l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie. Cela passe notamment par le développement de l'offre d'habitation au sein de bâtiments à haute performance énergétique. D'autre part, la ville se doit de répondre aux objectifs de production de logements fixés par l'État et par là-même diversifier son offre de logements notamment à proximité des transports en commun (tram T1). En effet, le secteur « Rue de l'Avenir », quartier résidentiel dans lequel certaines petites copropriétés sont aujourd'hui très dégradées et où se développe du logement insalubre, a vocation à répondre à cet enjeu.

La ville tente depuis plusieurs années de résorber cet habitat dégradé en préemptant ou en achetant à l'amiable les logements qui sont vendus, toujours dans le but de capitaliser du foncier dans le cadre de cette opération d'aménagement.

Par ailleurs, ce secteur ouvre des opportunités foncières permettant l'amélioration du maillage urbains entre des quartiers d'habitat social assez denses, que sont le quartier de la Caravelle et les quartiers Sud et le centre-ville.

3.2.4. Thème n°4 : le financement du projet

3.2.4.1. Analyse des observations relatives à ce thème

Une observation porte sur ce thème.

Monsieur Bentaj pense qu'il y a inadéquation entre l'ambition du projet et les moyens financiers de la ville. Le projet pourrait selon lui mettre la ville en difficulté. Il avance que 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€.

3.2.4.2. Demandes de précision du commissaire-enquêteur

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

3.2.4.3. Réponses apportées par le porteur de projet

Dans la pièce F – Estimation sommaire globale du dossier de DUP, le projet fait état de plus de 143 000 000 € en dépense

DES DÉPENSES

Acquisition des parcelles nécessaires au projet :

- Estimation du montant des acquisitions restant à réaliser* dans le cadre du projet global :

- o Indemnités principales
- o Indemnités de remploi
- o Indemnités d'éviction
- o Indemnités relatives au retrait d'emprises expropriées d'une propriété initiale
- o Aléas divers

- Frais d'acte (équivalant à 10 % des frais d'acquisition)

- Parcelles acquises antérieurement par des personnes publiques (EPFIF, Commune de Villeneuve-la-Garenne) dans le cadre du projet

MONTANT EN EUROS (€)

41 075 675, 00 €

4 107 567, 50 €

1 546 400, 00 €

ALÉAS

5 738 750, 58 €

HONORAIRES / ETUDES DIVERSES

7 401 661, 05 €

DÉMOLITION

4 563 500, 00 €

CONSTRUCTION(S) PUBLIQUE(S)

42 527 826, 00 €

AMÉNAGEMENT

12 299 340, 00 €

TOTAL HT (€)

119 260 720, 13 €

TOTAL TTC (€)

143 112 864, 16 €

Dans le cadre du dossier présenté en conseil du territoire de juin 2021, et adressé au Préfet en juillet 2021, les projets du groupe scolaire et de la crèche ont été chiffrés. Or en vue de ce qui a été précisé dans le mémoire à la page 9, la stratégie en matière d'équipements scolaire et petite enfance a été adaptée au regard du contexte communal. 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'Etat 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 réalisations d'opérations immobilières sur les secteurs de « rue de l'avenir » et Gallieni Nord »

- Vente de charges foncières sur le secteur « rue de l'avenir » estimées à 12 M€
- Vente de charges foncières sur le secteur « Gallieni 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 n'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 et baux commerciaux qui ne sont aujourd'hui pas évaluée

3.2.5. Thème n°5 : contributions complémentaires

La maîtrise d'ouvrage a relevé d'autres contributions auxquelles elle souhaite apporter des éclaircissements et des précisions afin d'éviter certaines confusions dans le projet

M. Bortolameolli évoque le Secteur Gallieni Sud

« Étonnamment ce secteur identifié préalablement comme secteur prioritaire n'apparaît plus dans l'exposé de la DUP alors que les acquisitions sont les plus avancées. L'impact de la construction, côté est et ouest représente près de 500 logements, aurait mérité de figurer dans le document présenté pour s'assurer que les équipements soient suffisants afin d'accueillir les nouveaux arrivants. Dans le dossier de DUP du projet Gallieni Sud il était indiqué que les enfants des nouveaux habitants seraient accueillis au sein de l'école du centre-ville à échéance de la livraison prévue, à l'époque, en 2024.

De plus, les habitants de ce secteur se trouvent dans l'incertitude de leur avenir et à quelle échéance.

Un calendrier prévisionnel des différentes phases de construction dans ce périmètre aurait permis aux habitants concernés par l'expropriation de mieux planifier leurs démarches.

La conservation de la «Ferme», située sur la pointe sud à l'angle formé entre le bd Gallieni et la rue du Fond de la Noue interroge. Il s'agit d'un bâtiment vétuste, inoccupé depuis des décennies, ne présentant aucune qualité architecturale. Le projet proposé n'offre pas une alternative qualitative, en revanche il compromet sérieusement l'objectif de création d'un Eco-Quartier homogène prévu sur le secteur.

Cet équipement public générera des frais de fonctionnements supplémentaires importants alors que la ville a déjà fait des efforts conséquents pour doter les associations de locaux, la Fabrik, l'Atelier, entre autres, adaptés à leurs activités. »

M. Bentaj insiste sur *« La date de l'enquête publique (un mois de juillet) aurait pu être reportée au mois de septembre pour permettre au plus grand nombre de se prononcer.*

Par ailleurs « Le processus de concertation n'a pas eu lieu depuis 2019 (voire depuis 201). En effet, la précédente majorité s'était divisée en 2017 et une guerre de succession a eu lieu.

La seule vraie concertation fut le débat démocratique de l'élection municipale en 2020. Deux visions du devenir de la Ville se sont affrontées. L'actuelle majorité a défendu un programme visant à préserver « l'esprit Village », notion reprise ici et là dans les documents de la DUP. Certes cette notion est floue juridiquement, mais elle a été complétée par une cartographie relatant les projets structurants porteurs d'avenir (cf. Programme, réussir Villeneuve-la-Garenne). Force est de constater que dans cette carte, la promotion immobilière avait été abandonnée dans le secteur de Gallieni Nord et dans le secteur de la rue de l'avenir. L'îlot du Mail était identifié comme faisant l'objet d'un programme de redressement et requalification de la copropriété (intervenir sur les bâtiments, les logements et la restructuration de la dalle). Seuls la Hall du marché et le secteur Emmaüs correspondent aux engagements pris devant les habitants.

La délibération n°2021/S01/029 du 4 février 2021 du conseil du territoire « par laquelle la délibération n° 2019/S09/051 du 16 décembre 2019 tirant le bilan de la concertation, a été abrogée, autour des modifications souhaitées par la nouvelle équipe municipale concernant le projet du centre-ville », traduisait la volonté de sortir les secteurs de la « rue de l'avenir » et de « Gallieni Nord » de l'étude de centre-ville.

La communication qui s'en est suivi et notamment dans les magazines de la ville portant les numéros 55 ; 54 et 53 n'est pas un processus de concertation et d'information du public. Il s'agit d'une vulgarisation d'information concernant le secteur Emmaüs et le devenir des « modulaires de Jean Moulin » qui trouverait une seconde vie comme école de centre-ville sur l'emplacement actuel des services de la ville. Peut-on parler sérieusement de processus de concertation et d'information du public à la lecture de ces quelques pages ? »

3.2.5.1. Précisions faites par la maîtrise d'ouvrage

Le secteur Gallieni sud a fait l'objet d'une enquête de DUP et parcellaire du 4 février au 11 mars 2019. L'ordonnance d'expropriation a été prononcée par le juge le 25 novembre 2019. L'EPFIF est bénéficiaire de la DUP. Ce secteur est hors périmètre du projet et n'appelle donc pas de remarque. En ce qui concerne le projet de la Ferme, l'équipe municipale a souhaité réinterroger le projet en préservant ce bâtiment emblématique de Villeneuve-la-Garenne. Le projet prévoit davantage de mixité urbaine en inscrivant la réhabilitation de ce bâtiment en tête de proue du quartier afin d'envisager un nouveau lieu de restauration. La réhabilitation du bâtiment bénéficie de financement de l'Etat sollicité en 2021 dans le cadre de l'Appel à projet « Recyclage des friches ».

Afin de répondre à la remarque de M. Bentaj, il est précisé que le Conseil de territoire en date du 24 juin 2021 (délibération n°2021/S05/0372021) a délibéré afin de permettre au Président de l'EPT Boucle Nord de Seine de demander au préfet de déclarer le projet d'utilité publique. Le dossier a été déposé le 7 juillet 2021. Suite au dépôt, le dossier a été instruit par l'autorité environnementale et la DRIEAT qui ont pris plus de 4 mois pour instruire (retour de l'AE le 7 octobre 2021 – mémoire en réponse en date du 21/10/2021 // retour de la DRIEAT le 22/10/2022 – mémoire en date du 9/11/2022)- Cf pièce I du dossier de DUP) En février 2022, une période de réserve électorale a été prescrite par le Préfet durant les temps des élections présidentielles (avril 2022) et législatives (juin 2022). Malgré plusieurs demandes de la part du Commissaire enquêteur et du Maire auprès du Préfet pour avancer les dates de l'enquête, ce dernier n'a pas souhaité lever la période de réserve et a donc prescrit la tenue de l'enquête sur le mois de juin 2022, dès le lendemain du deuxième tour des élections législatives. L'EPT a donc été contraint de réaliser l'enquête à compter du 20 juin pour la durée réglementaire d'un mois. Cette période qui semblait peu propice a néanmoins permis d'accueillir un grand nombre de personnes. Pour ce faire, l'EPT et la Ville ont multiplié les rencontres par le biais des permanences du Commissaires : 5 permanences ont eu lieu avec une concentration dans les deux premières semaines de 3 permanences (20 juin/ 2 juillet/ 5 juillet 2022). Il est rappelé que légalement le commissaire doit être présent le premier et le dernier jour de l'enquête. Par ailleurs, une réunion d'information en présence du Commissaire enquêteur, du maire et des services s'est tenue dès le début de l'enquête (27/06/2022) pour informer les habitants du projet et de la procédure. Plus de 70 personnes se sont déplacées lors de cette réunion d'information.

De même pour poursuivre la réponse à la remarque de M. Bentaj, en février 2021, le Conseil de territoire a prescrit les modalités de concertation complémentaires:

- parution d'articles dans le journal municipal et sur le site internet de la ville de Villeneuve-la-Garenne (articles publiés dans les magazines n° 51-52-53-54-55-56-57) ;
- création d'une adresse mail dédiée au projet, permettant aux habitants de faire des observations qui seront prises en compte dans le cadre du bilan de la concertation ;
- cahier prévu en mairie pour permettre aux habitants d'inscrire leurs observations liées au projet.

Ce registre a été déposé en Mairie durant 3 mois (mars-avril-mai 2021). Une seule remarque a été apposée dans ce registre. Par ailleurs, une adresse mail spécifique (projetcentre@villeneuve92.com) a été créée pour également permettre aux habitants de consigner leurs observations sur le projet réinterrogé par la nouvelle équipe municipale en 2020. Deux mails ont été reçus mais ils ne concernaient pas le projet.

Fait à Gennevilliers, le 08/08/ 2022