

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.

Conclusions du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique

Table des matières

1	Rappel des éléments de l'enquête.....	3
1.1	Objet de l'enquête et cadre juridique de l'enquête publique.....	3
1.2	Présentation du projet.....	3
1.3	Déroulement de l'enquête.....	4
2	Avis du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête.....	6
2.1	Sur les procédures.....	6
2.2	Sur le déroulement de l'enquête proprement dit.....	6
2.3	Après l'enquête.....	7
3	Avis du commissaire-enquêteur sur les observations du public.....	7
3.1	Généralités.....	7
3.2	Avis du commissaire-enquêteur sur les réponses du porteur de projet aux observations du public.....	7
4	Analyse du projet.....	8
4.1	L'intérêt général.....	8
4.2	Périmètre de l'opération.....	9
4.3	Application du principe de précaution.....	10
4.4	Bilan avantages-inconvénients de l'ensemble de l'opération.....	11
4.4.1	Inconvénients.....	11
4.4.2	Avantages.....	14
5	Conclusions motivées du commissaires enquêteur.....	15

1 Rappel des éléments de l'enquête

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).

L'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine (BNS) est le maître d'ouvrage du projet.

1.1 Objet de l'enquête et cadre juridique de l'enquête publique

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.

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.

1.2 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.

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.

1.3 Déroulement de l'enquête

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.

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.

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.

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.

Je me suis tenu à la disposition du public au cours des cinq permanences de 3 heures chacune comme stipulé à l'article 7 de l'arrêté, 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.

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.

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.

2 Avis du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

2.1 Sur les procédures

L'enquête publique environnementale unique préalable à la Déclaration d'Utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne entre dans le cadre de l'article R112-4 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et dans le cadre de l'article R122-2.-1 du code de l'environnement.

Je n'ai pas relevé de manquement à la procédure dans le cadre d'une enquête publique environnementale préalable à une déclaration d'utilité publique puisque :

- l'enquête a été ouverte par les autorités compétentes à savoir le préfet des Hauts-de-Seine ;
- la durée de l'enquête a été de 32 jours consécutifs, conformément à l'article 1 de l'arrêté préfectoral ;
- l'avis d'enquête publique a été affiché 15 jours avant le début de l'enquête publique ;
- un registre a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête ;
- l'avis a été diffusé dans deux journaux diffusés dans le département 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours qui ont suivi le début de l'enquête.

J'ai constaté que les procédures de ce type d'enquête ont été respectées.

2.2 Sur le déroulement de l'enquête proprement dit

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil et de mise à disposition du dossier et du registre.

La Ville a mis à la disposition du public un bureau qui permettait de prendre connaissance du dossier et déposer ses observations dans le registre en toute tranquillité.

Un bureau était mis à disposition du commissaire-enquêteur pour y tenir ses permanences. Il était possible de s'isoler pour s'exprimer en toute quiétude. Tous les échanges se sont déroulés dans de bonnes conditions et sans incident.

J'ai apprécié la réunion d'information et d'échange avec le public qui a eu lieu un soir en début d'enquête et qui a donné l'occasion aux personnes de s'informer et d'échanger avec les représentants de la Ville.

J'ai constaté que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil et de conformité à l'arrêté préfectoral.

2.3 Après l'enquête

Après la clôture de l'enquête le 20 juillet, j'ai remis le procès-verbal des observations du public le 27 juillet au porteur de projet qui a répondu par un mémoire de manière exhaustive le 8 août. Le respect de ces délais m'a permis d'avoir le temps de rédiger mes conclusions et de pouvoir les remettre dans les délais imposés.

En conséquence, j'estime que l'enquête sur l'utilité publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

3 Avis du commissaire-enquêteur sur les observations du public

3.1 Généralités

La participation du public a été effective.

Au cours de mes cinq permanences la 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 Avis du commissaire-enquêteur sur les réponses du porteur de projet aux observations du public

Au total 33 observations ont été déposés dans les registres accompagnés parfois de pièces jointes développant le propos sur plusieurs pages et 4 courriers ont été remis.

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 ».

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

Le porteur de projet a repris la quasi totalité des sujets et j'estime qu'il y a répondu de manière précise et argumentée.

4 Analyse du projet

4.1 L'intérêt général

L'aménagement du centre-ville s'inscrit dans une dynamique de mutation urbaine engagée depuis les années 1990.

Les enjeux identifiés par le porteur de projet sont :

1. créer un centre-ville doté de services urbains de qualité et générateurs de centralité ;
2. rééquilibrer l'habitat en diversifiant et en déconcentrant le parc social à l'échelle de la ville et des quartiers et offrir de véritables parcours résidentiels aux habitants ;
3. intervenir sur l'habitat privé en permettant le redressement de copropriétés et la revalorisation patrimoniale, ainsi qu'en développant l'offre d'habitations au sein de bâtiments à haute performance énergétique (HQE) situés au sein de quartiers plus écologiques ;
4. revaloriser l'image de la ville par la restructuration urbaine (création d'un nouveau front urbain, reconnexion aux berges de la Seine, création d'un maillage au profit des circulations douces, développement des espaces verts).

Appréciation du commissaire-enquêteur : ces enjeux vont tous dans le sens de l'intérêt général et des mutations identifiées comme indispensables pour les années à venir.

Concernant le premier point, l'étude d'impact identifie comme faiblesse le manque de visibilité et de dimensionnement des équipements publics et la nécessité de les réhabiliter afin de redynamiser les secteurs. Cette dynamique entraînera de fait de l'activité dans le centre-ville.

Concernant le second point, le parc de logements sociaux est très important sur l'ensemble de la ville et la diversification de l'offre par la construction de logements en accession à la propriété qui pourraient bénéficier à une population relativement jeune déjà présente sur la ville.

Concernant le troisième point, le redressement de copropriétés vieillissantes et dont le concept de départ n'est plus adapté et la construction de bâtiments à haute performance énergétique et à haute qualité environnementale au sein de quartiers plus écologiques va dans le sens des obligations actuelles de sécurisation et d'économies d'énergie. Cet enjeu va aussi dans le sens de la politique qui se met en place de participation à la rénovation thermique des bâtiments.

Concernant le quatrième point, la création d'un nouveau front urbain, la reconnexion aux berges de la Seine, la création d'un maillage au profit de circulations douces et le développement des espaces verts vont effectivement dans le sens d'amélioration de l'image de la ville au profit des habitants de Villeneuve-la-Garenne en terme de cadre de vie, de bien-être et de confort mais aussi valoriser le

foncier au profit des propriétaires actuels avec comme revers de la médaille une difficulté plus grande pour les ménages les plus modestes à accéder à la propriété. Il faudra sur ce point que la ville reste vigilante en veillant à la maîtrise du prix du foncier pour l'accession à la propriété de ces personnes.

Je considère à la lecture du dossier que ces enjeux identifiés par le porteur de projet sont bien présents dans le projet puisque la programmation prévoit la construction de 700 logements, 5 000 m² de commerces, 9 670 m² d'équipements publics et 1 500 m² de bureaux et de services. De nombreux points ne sont pas encore totalement définis mais les intentions sont posées et le PLU a été modifié en conséquence. Les consultations à venir, d'aménageurs et d'architectes devront respecter le cadre du projet.

J'estime que le projet présenté d'aménagement du centre-ville répond au caractère d'intérêt général de façon réelle, précise et permanente.

4.2 Périmètre de l'opération

Le périmètre de l'opération est constitué de six secteurs, l'îlot Ex-Emmaüs et les berges, la copropriété îlot du Mail, Galliéni nord, la rue de l'Avenir, le secteur du parc de la Mairie et le Marché, tous ces secteurs constituant par essence le centre-ville.

Chacun de ces secteurs participe selon sa situation aux enjeux préalablement définis :

- l'îlot Ex-Emmaüs et les berges recevront des immeubles d'habitation avec des commerces en rez-de-chaussée et un parc sera aménagé permettant de créer un véritable lien avec les berges de la Seine. Il recevra la médiathèque et de nouvelles voies seront créées.
- La copropriété Îlot de Mail sera particulièrement concernée par l'enjeu de redressement de copropriété vieillissante en raison de la nécessité d'intervenir sur la galerie marchande et les parkings. Cela permettra de revoir l'offre commerciale et de rendre des places de parking à l'usage du public. En rez-de-dalle, la récupération de locaux transformés en logements permettra de rendre à ces locaux leur destination initiale en les mettant à disposition de très petites entreprises ou de services.
- Le secteur Galliéni Nord permettra d'assurer la transition urbaine entre le tissu pavillonnaire et les grands propriétés mixtes constituant notamment l'îlot du Mail. Selon le porteur de projet, *« une attention particulière sera apporté 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 »*. Le boulevard Galliéni sera requalifié en zone apaisée.
- Le secteur rue de l'Avenir sera aménagé pour recevoir de nouvelles constructions de logements. Une venelle sera aménagée pour assurer la liaison entre le parc de la mairie le quartier de la Caravelle situé à l'ouest du centre-ville.

- Le parc de la Mairie sera réaménagé pour constituer un poumon vert. Il s'inscrit dans une trame verte existante. A noter aussi que cet aménagement prévoira de donner un véritable parvis à l'église et ainsi la mettre en valeur. Il permettra aussi de faciliter la liaison vers la place du marché.
- Le Marché sera reconstruit, un restaurant sera implanté et un parking souterrain sera construit. Le bureau de poste sera relocalisé à proximité. Cet ensemble constituera un pôle économique fort de commerces et d'activités.

En vue de l'opération, la ville a déjà opéré un certain nombre d'acquisitions amiables et l'enquête parcellaire en cours permettra d'acquérir les lots nécessaires à la finalisation de l'opération dans les secteurs Ex-Emmaüs et îlot du Mail.

La ville poursuit sa politique d'acquisitions amiables, dans tous les secteurs. Je note l'importance du témoignage (observation n° 9 du registre électronique) de Monsieur et Madame MONTAGNE-PLACE qui ont acquis une maison en juin 2019 située au 11-13 bd Charles de Gaulle soit à l'extrémité nord-est du secteur rue de l'Avenir. Ces personnes ont réalisé des travaux importants après avoir déposé des demandes d'autorisation auprès de la Mairie, rencontrés différents services et obtenus un permis de construire en septembre 2019. Il s'agissait certes encore de l'ancienne municipalité. Il apparaît maintenant à la consultation du dossier que cette maison pourrait être menacée d'expropriation dans le cadre de l'aménagement du secteur « rue de l'Avenir ».

Ce témoignage montre l'importance de la déclaration d'utilité publique pour assurer la permanence d'un projet dans le temps. Il reviendra à la municipalité actuelle de traiter ce point particulier mais au-delà de ça, **j'estime que la déclaration d'utilité publique pour un projet de cette ampleur sur l'ensemble de son périmètre est nécessaire à la sécurisation du projet.**

4.3 Application du principe de précaution

Charte de l'Environnement, article 5 : « Lorsque la réalisation d'un dommage, bien qu'incertaine en l'état des connaissances scientifiques, pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement, les autorités publiques veillent, par application du Principe de précaution et dans leurs domaines d'attributions, à la mise en œuvre de procédures d'évaluation des risques et à l'adoption de mesures provisoires et proportionnées afin de parer à la réalisation du dommage ».

L'étude d'impact fait le résumé des incidences notables potentielles du projet sur l'environnement (tome 3 chapitre 5.4, p. 78 à 99).

Tous les volets sont examinés et je n'identifie pas de sujet susceptible de causer un dommage qui pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement. Les risques sont identifiés et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont proposées.

Certaines mesures de réduction ont un coût, par exemple la mise en œuvre de la gestion des espèces invasives pendant la phase chantier, l'élaboration et l'application des chartes de chantier propre, la mise en place de nichoirs ou de gîtes pour le maintien de la biodiversité, la réalisation d'une étude

de trafic actualisée et étendue au centre-ville, l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments adaptées au niveaux sonores extérieurs.

Les mesures de compensation ont généralement un coût (par exemple les abattages et plantations d'arbres, les plantations d'espaces verts

Le coût des mesures de compensation concernant l'indemnisation des propriétaires des logements expropriés n'est pas défini mais il sera fixé le cadre de l'enquête parcellaire et est déjà inclus dans le coût global du projet. Il en est de même pour la relocalisation des commerces et des activités existantes.

Il en est de même pour le coût de reconstruction du marché à l'emplacement actuel qui est inclus dans le montant des équipements publics.

Les mesures d'évitement et les autres mesures de réduction et de compensation sont incluses dans le projet.

J'estime qu'il ne convient pas de mettre en place d'avantage de principe de précaution et que les mesures proposées sont adaptées.

4.4 Bilan avantages-inconvénients de l'ensemble de l'opération

4.4.1 Inconvénients

4.4.1.1 Atteintes à la propriété privée

La ville a procédé et continue de procéder à des acquisitions amiables soit par prise de contact directe avec les propriétaires, soit lorsqu'une mise en vente est connue et qu'elle est en mesure de faire valoir son droit de préemption.

Les atteintes les plus graves à la propriété privée concerne dans l'immédiat :

- le secteur Ex-Emmaüs avec
 - les maisons de l'impasse Daniel,
 - les parkings de la copropriété 208-212^{bis} bd Galliéni,
 - l'emprise de l'allée Saint-Paul qui affecte le supermarché LIDL ainsi que son aire de livraison et son accès ;
- les lots de l'îlot du Mail constitués :
 - de places de parking,
 - de locaux commerciaux dans la galerie marchande et donnant sur rue,
 - des locaux situés en rez-de-dalle.

Dans un horizon plus lointain, seront concernés des pavillons situés dans le secteur « Galliéni nord » et des bâtiments situés dans le secteur « rue de l'Avenir ».

Les maisons de l'impasse Daniel sont situées dans l'emprise du parc à venir qui constituera la liaison piétonne entre le centre-ville et les berges de Seine. Dans cette emprise seront construits les bassins de rétention, éléments indispensables à la gestion des eaux de ruissellement du projet.

Madame CHIDIAC propriétaire d'une de ces maisons a fait une proposition d'aménagement mais celle-ci ne peut pas s'inscrire dans la trame du projet.

Les propriétaires de ces maisons subiront une atteinte grave à leur droit de propriété qui devra être justement compensée.

Les parkings de la copropriété 208-212^{bis} bd Galliéni sont situés dans l'emprise de la future voie, liaison nord-sud entre l'avenue de Verdun et l'allée Saint-Paul réaménagée. L'expropriation de ces emplacements de parkings sera compensée par de nouveaux emplacements situés à l'est du bâtiment 208 bd de Verdun dans un parking « résidentialisé ». Étant donné la qualité du projet qui va se développer autour de ce bâtiment, j'estime que les propriétaires y trouveront leur avantage même s'il ne faudra pas oublier les personnes ayant des difficultés à se déplacer et pour qui il faudra essayer de répondre au mieux à leurs demandes.

Le supermarché LIDL voit l'emprise de son magasin réduite de 225 m² et son aire de livraison avec son accès rendu inopérante. Le projet prévoit le déplacement du supermarché. Des discussions s'engageront avec la ville pour que chacun trouve son intérêt dans l'opération. J'en conclus que l'impact est modéré.

Les lots de l'îlot du Mail constitués de place de parking, de locaux commerciaux dans la galerie marchande et des locaux situés en rez-de-dalle sont la partie concernée par l'enjeu de redressement de la copropriété. Seule la puissance publique est en mesure de réorganiser les commerces situés en rez-de-chaussée. Il lui faut pour cela pouvoir disposer de toutes les surfaces afin de les rediviser en lots plus fonctionnels. Il en est de même des places de parkings qui auront vocation à redevenir publiques. Concernant les lots situés en rez-de-dalle, la ville souhaite les récupérer pour les rendre à leur destination première qui était à vocation d'usage professionnel.

Les propriétaires de ces lots seront indemnisés.

A noter pour les copropriétés 208-212^{bis} bd Galliéni et îlot du Mail, que des portions de trottoirs à usage public leur appartenant seront expropriés et indemnisés.

J'estime que cette réappropriation des parcelles laissées à l'abandon dans la galerie marchande et des places de parking sous utilisées seront profitables aux propriétaires. Quant aux commerces en activité, j'ai rencontré pendant les permanences des propriétaires venant se renseigner qui se sont montrés favorables à cette opération, sous réserve bien sûr d'y trouver leur intérêt au final. Ce ne fut pas la même chose pour le propriétaire d'un lot situé en rez-de-dalle, actuellement loué en logement qui est opposé à l'opération. Des discussions seront nécessaires.

Concernant les expropriations sur les autres secteurs, elles seront limitées car la ville est en phase active d'acquisition. Il y aura des concertations à mener dans le secteur Galliéni nord où tout n'est pas encore défini. Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet a indiqué que la conservation et la valorisation des pavillons actuels présentant certaines qualités architecturales serait regardée avec attention.

Dans le secteur de la rue de l'Avenir, si certaines copropriétés sont très dégradées, il y en a d'autres qui semblent en bon état d'entretien et leur expropriation pourrait constituer une véritable atteinte à la propriété privée.

En conclusion sur l'atteinte à la propriété privée, j'estime que, sur le court terme, les atteintes graves concernent les maisons de l'impasse Daniel.

Sur le plus long terme, l'expropriation des bâtiments en bon état de la rue de l'Avenir et de quelques pavillons du secteur Galliéni nord qui pourraient être concernés pourraient constituer une atteinte grave s'ils étaient conservés dans un bon état d'habitation et d'entretien.

4.4.1.2 Le coût financier réel de l'opération

Le coût initial annoncé dans le dossier était de plus de 143 M€ TTC ou 119 €HT.

Ce montant inclut les acquisitions foncières en comptant toutes les indemnités (principales, réemploi, éviction et retrait partiel), les frais d'acte, les acquisitions antérieures par des personnes publiques dans le cadre du projet, les aléas, les honoraires et études divers, les démolitions, les constructions publiques et les aménagements.

Les constructions privées seront à la charge de promoteurs non encore choisis.

Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet annonce qu'une économie de 16,5 M€ sera, réalisée en matière d'équipement scolaire, ce qui conduit à un montant global actualisé du projet de 103,1 M€.

Le projet est subventionné par plusieurs organismes publics à hauteur de 31 M€ pour la construction des espaces publics et des équipements publics. La vente de biens acquis pourrait rapporter 4,7 M€. Les recettes liées à la délégation des services publics de certains équipements (parking souterrain) ou de baux commerciaux (restaurant, locaux de la Poste, restaurant de la médiathèque) ne sont pas encore estimées.

L'augmentation de la taxe foncière déjà votée devrait rapporter 3,5 M€.

Au final, le porteur de projet estime que les subventions et les recettes diverses couvriraient 67% du coût global de l'opération.

J'estime que la dépense globale importante pour un projet important est en adéquation avec l'ambition de la ville et que le montant significatif des subventions montre que l'ensemble des pouvoirs publics soutient ce projet.

4.4.1.3 Les inconvénients d'ordre social

Créer de l'activité, développer des services publics de qualité, rénover le logement social, construire du logement, s'inscrire dans une démarche de développement durable, améliorer l'image de la ville, refaire le marché, construire une médiathèque, on a peine à trouver des inconvénients dans cette liste. Pourtant la conséquence difficilement évitable de tout cela est l'enchérissement inévitable des coûts de la vie. Cela commence comme il vient d'être dit par l'augmentation de la taxe foncière. Il faudra que la puissance publique veille à maîtriser l'ensemble des dépenses. Il faudra aussi comme elle le projette dans la notice explicative (pièce B page 10), « *assurer un meilleur parcours résidentiel en privilégiant une offre adaptée aux ménages à la recherche d'un logement en accession* » et (page suivante) « *renforcer la vocation économique et tertiaire du centre-ville* ».

Autre proposition pour pallier les risques d'enchérissement du coût de la vie, améliorer l'efficacité des services publics et l'éducation des jeunes (et des moins jeunes) à respecter leur environnement. Sur ce point, l'exemplarité venant d'en-haut, l'affichage des actions menées par la ville est important (propreté, respect des équipements publics, etc.) et le maintien en bon état d'entretien des nouveaux équipements et espaces publics.

J'estime que l'inconvénient d'ordre social qui est le risque d'enchérissement du coût de la vie et en particulier le coût de l'immobilier est compensé par l'avantage de vivre dans un cadre de vie meilleur et répondant aux exigences du développement durable et des économies d'énergie.

4.4.1.4 Les atteintes aux intérêts publics

Les intérêts publics qui pourraient être affectés concernent la santé publique et l'environnement.

J'estime que la DUP ne porte pas atteinte à la santé publique et à l'environnement.

4.4.1.5 Compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le PLU de Villeneuve-la-Garenne a fait l'objet d'une modification permettant la mise en œuvre de l'opération d'aménagement « *Projet Centre-Ville* » dans son ensemble qui est entrée en vigueur le 14 mars 2020.

Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur.

4.4.2 Avantages

Les avantages sont énoncés dans la conclusion de la pièce B du dossier Notice Explicative :

- « *Le projet permet d'agir sur l'image et l'ambiance globale du centre-ville en requalifiant et en redimensionnant les espaces publics (travail sur les voiries et les espaces verts) ;*
- *une articulation réelle entre le centre-ville et un environnement en mutation (travail sur les liaisons entre les différents secteurs du projet, logique d'aménagement) ;*

- *une ouverture de la commune vers la Seine (aménités avec la Seine, avec l'aménagement des berges de la Seine), aménagement des axes menant à la Seine ;*
- *une offre nouvelle de logement en cohérence avec les objectifs du PLH et la création d'un quartier d'habitat attractif ;*
- *la création d'un quartier dynamique et animé, doté d'une armature commerciale transformée et renforcée ;*
- *l'amélioration et la valorisation de la qualité des services existants et projetés ;*
- *enfin le coût financier du projet est limité par l'acquisition des immeubles et la réalisation des infrastructures publiques dès lors que le financement des constructions de logements et de commerces seront portés par des promoteurs privés. »*

J'ai reproduit tels quels les avantages du projet car je les retrouve dans le dossier et je les valide.

Je conclus ce bilan en estimant que les avantages l'emportent sur les inconvénients.

5 Conclusions motivées du commissaires enquêteur

Constatant :

- que les procédures d'enquête publique ont été respectées ;
- que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions ;
- que la participation du public a été effective ;
- que 33 contributions du public ont été apportées dont 10 se sont déclarées favorables au projet ;
- que le porteur de projet a répondu par son mémoire en réponse de manière satisfaisante aux thématiques identifiées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse des observations du public ;
- que le porteur de projet avait répondu point par point dans son dossier aux avis émis par la MRAe et la DRIEAT ;

Estimant :

- que le projet présenté d'aménagement du centre-ville répond au caractère d'intérêt général de façon réelle, précise et permanente ;
- que la déclaration d'utilité publique pour un projet de cette ampleur sur l'ensemble de son périmètre est nécessaire à la sécurisation du projet ;

- qu'il ne convient pas de mettre en place d'avantage de principe de précaution et que les mesures proposées sont adaptées ;
- que les avantages l'emportent sur les inconvénients ;

**J'émet un avis favorable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique du Projet
« Aménagement du Centre-Ville » de Villeneuve-la-Garenne.**

Fait à Levallois-Perret le 16 août 2022

François Huet
Commissaire-enquêteur

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