

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

VILLE DE VILLEJUIF
ZAC ARAGON

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Enquête publique ouverte du 24 janvier 2017 au 24
février 2017

RAPPORT D'ENQUETE

Jean-Pierre Maillard commissaire-enquêteur titulaire

Claude Pouey commissaire-enquêteur suppléant

SOMMAIRE 1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

I. Procédure de l'enquête

- I.1 Généralités*
- I.2 Opérations préalables à l'enquête*
- I.3 Modalités de l'enquête*
- I.4 Composition du dossier d'enquête*

II. Objet de l'enquête

- II.1 Objectifs de la ZAC Aragon*
- II.2 Le programme*
- II.3 L'environnement administratif*
- II.4 Examen des pièces du dossier*

III Analyse des observations recueillies

- III.1 L'architecture proposée est considérée médiocre*
- III.2 La concertation préalable, individuelle et collective, et la publicité de l'enquête sont défaillantes*
- III.3 La programmation des logements sociaux*
- III.4 Le dossier n'explique pas suffisamment le fonctionnement du carrefour Boulevard Maxime Gorki/Avenue Louis Aragon*
- III.5 Maintien du passage Dupont à usage piétonnier*
- III.6 Le projet de ZAC développe bien davantage la vocation résidentielle du site que sa vocation économique*
- III.7 La démolition de l'immeuble France Hôtel est un non-sens*
- III.8 La ville néglige les projets des propriétaires*
- III.9 Quelle est la valeur ajoutée de la ZAC sur la requalification de la RD7 ?*
- III.10 La contribution aux équipements généraux est jugée insuffisante*
- III.11 Au regard du programme de la ZAC la DUP ne se justifie pas*
- III.12 Le périmètre de la ZAC aurait inclure deux pavillons de la rue du Moulin Saquet*
- III.13 La ZAC révèle un déficit d'espaces verts*
- III.14 L'augmentation de la surface hôtelière a-t-elle un fondement ?*
- III.15 Qu'en est-il de l'engagement municipal de la réalisation de la ZAC sans expropriation ?*
- III.16 Contestation des offres de la SADEV*
- III.17 Qu'en est-il de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) depuis 2008 ?*
- III.18 Quelle est l'exemplarité de la ZAC en matière d'environnement ?*
- III.19 Demandes d'exclusion de la ZAC*

SOMMAIRE 2ème PARTIE :

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

I. Conclusions

II. Avis motivé

Rappel simplifié de la procédure

- La SADEV souhaite acquérir un ensemble d'immeubles inclus au périmètre de la ZAC Aragon pour permettre son entière réalisation.
- Le périmètre de la DUP est celui de la ZAC créée par délibération du conseil municipal du 20 octobre 2011.
- Par délibération en date du 1^{er} juillet 2016 le conseil municipal a approuvé les dossiers de **l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC** et de l'enquête parcellaire et sollicité du préfet du Val-de-Marne la prise de l'arrêté correspondant.
- Par arrêté du 13 décembre 2016 le préfet du Val-de-Marne a fixé les modalités de l'enquête unique et fixé sa durée à 32 jours à compter du 24 janvier 2017.
- Par suite, le commissaire remet ses rapports, conclusions et avis motivés au préfet du Val-de-Marne qui pourra déclarer d'utilité publique la ZAC Aragon et, partant, permettre l'acquisition des propriétés foncières, par voie d'expropriation, le cas échéant.

1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

I. PROCEDURE DE L'ENQUETE

I.1 Généralités

L'enquête publique porte sur la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) de l'acquisition d'immeubles compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite ZAC Aragon à Villejuif (Val-de-Marne) créée par délibération du conseil municipal le 20 octobre 2011. Cette demande est portée par la société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne (SADEV 94) agissant comme maître d'ouvrage en vertu du traité de concession consenti par la ville de Villejuif par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2011.

La commune de Villejuif est située au centre-ouest du département du Val-de-Marne dans la banlieue sud de Paris, à 1,5 km de la porte d'Italie. Son territoire est traversé par la RD 7 (ex-RN 7) grand axe de circulation et de développement du sud parisien et artère majeure de Villejuif qui accueille plus de 56.000 hab. Elle appartient à la communauté d'agglomération Les Portes de l'Essonne (EPT 12) qui compte près de 630.000 hab. Villejuif se trouve être le toit du Val-de-Marne (l'altitude du fort des Hautes-Bruyères étant égale à 128m) et est remarquable par son plateau hospitalier. Avec leurs 6500 postes les établissements de santé : l'hôpital Paul Brousse, le centre hospitalier spécialisé (CHS) Paul Guiraud, l'institut Gustave Roussy et les unités de recherche (CNRS, INSERM, institut André Lwoff) représentent plus du tiers des 18500 emplois recensés en 2011 à Villejuif. La desserte en transport en commun de la ville (métro, bus), déjà conséquente, sera considérablement renforcée par la réalisation des lignes 14 prolongée et 15 du Grand Paris Express dont la mise en service est prévue à partir de 2022.

A dominante résidentielle, Villejuif est, de fait, incluse dans l'agglomération parisienne en pleine mutation urbaine et sociale ; son développement s'inscrit dans l'aménagement du territoire métropolitain. Depuis 2003, la ville participe à la conférence territoriale de la vallée scientifique de la Bièvre un territoire de projets qui concerne dix-huit communes du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine. La concertation intercommunale croisée avec le projet du Grand Paris express (GPE) initié par la loi du 3 juin 2010 a conduit Villejuif et sept autres communes à s'engager dans un partenariat formalisé par le contrat de développement territorial (CDT) « Campus sciences et santé » signé le 28 octobre 2013. Le CDT porte notamment sur la construction de logements neufs qui concourt à la réalisation de l'objectif fixé par la loi. Le CDT renforce les actions communales et communautaires dans ce domaine.

La ZAC Aragon d'une superficie d'environ 5 ha participe à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme (PLU) communal, celui en vigueur ayant été approuvé le 16 décembre 2015 qui est notamment compatible avec les objectifs du Grand Paris. Elle a été mise à l'étude dès 2007 pour encadrer la reconversion du site administratif d'EDF (1,6 ha) abandonné par l'établissement public en incluant à son périmètre des îlots urbains susceptibles d'une

requalification de long de la RD 7, pour maintenir un pôle tertiaire et hôtelier à Villejuif et accueillir des opérations de logements diversifiés tout en dynamisant le linéaire commercial en considérant la proximité de la station de métro Louis Aragon et sa future connexion avec la ligne 15 du GPE.

Depuis la création de la ZAC, à la suite de la ville de Villejuif, la SADEV 94 a conduit une action foncière et engagé sa réalisation sur les terrains maîtrisés. Les négociations amiables sur le reste à acquérir étant sans suite, l'aménageur sollicite la déclaration d'utilité publique du projet, le périmètre de la DUP étant celui de la ZAC.

Le conseil municipal de Villejuif a validé sa demande par délibération en date du 24 juin 2016 puis approuvé les dossiers d'enquêtes préalable et parcellaire par délibération du 1^{er} juillet 2016. Par lettre en date du 8 juillet 2016 le maire de Villejuif a demandé au préfet du Val-de-Marne l'ouverture d'une enquête unique, préalable à la DUP et parcellaire. Par arrêté du 13 décembre 2016 (infra pièce n° 1) le préfet du Val-de-Marne a engagé la procédure.

L'enquête préalable à la DUP est régie par les articles L1 et L110-1 et suivants, et R121-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le projet de la ZAC d'origine a fait l'objet d'un avis favorable tacite de l'autorité environnementale rendu le 3 octobre 2011 et réitéré le 28 septembre 2016.

A l'issue de l'enquête le préfet pourra déclarer d'utilité publique la ZAC Aragon et les acquisitions foncières correspondantes.

I.2 Opérations préalables à l'enquête

Le commissaire-enquêteur titulaire, M. Jean-Pierre Maillard, et M. Claude Pouey, suppléant, inscrits sur la liste d'aptitude du département du Val-de-Marne ont été désignés, sur saisine du préfet du Val-de-Marne, par décision de la présidente du tribunal administratif de Melun (infra pièce n° 1) en date du 18 novembre 2016 référencée Dossier n° E16000130/94.

Une réunion de présentation du dossier (pièce n° 1) aux commissaires-enquêteurs s'est tenue le 12 janvier 2017 au siège de la SADEV 94 avec la participation de Mme Tiphaine Bellière et de M. Larbi Lagroune (SADEV 94) en présence de M. Julien Thomas (mairie de Villejuif) qui ont répondu à toutes leurs questions. La visite des lieux a été effectuée le 19 janvier 2017 sous la conduite de Mme Tiphaine Bellière.

I.3 Modalités et déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique les modalités de l'enquête publique ont été fixées par les services préfectoraux en concertation avec le commissaire-enquêteur titulaire puis formalisées par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2016 (infra pièce n° 1). La décision administrative fixe les dates, le siège de l'enquête, la mise à disposition du dossier, le recueil des observations et les dates et lieu des cinq permanences. En outre il prescrit sa publicité réglementaire.

I.3.1 Affichage

La publicité de l'enquête publique a été faite au moyen d'une affiche (pièce n° 2) dont la pose est attestée par un certificat du maire de Villejuif en date du 9 mars 2017 (pièce n° 3). Pour sa part le porteur du projet a fait effectuer par huissier le constat de l'affichage complémentaire dans le périmètre de la ZAC Aragon. Le procès-verbal correspondant a été établi le 6 janvier 2017 par Me Don-Pierre Donsimoni, huissier de justice à Créteil (pièce n° 10).

I.3.2 Annonce réglementaire dans la presse

Dans le quotidien Le Parisien la première insertion a été effectuée le jeudi 5 janvier 2017 (pièce n°7.1) et la deuxième le jeudi 26 janvier 2017 (pièce n°7.3).

Dans le journal Les Echos la première insertion a été effectuée le jeudi 5 janvier 2017 (pièce n°7.2) et la deuxième le jeudi 26 janvier 2017 (pièce n°7.4).

I.3.3 Autres moyens d'information

L'enquête publique a été également annoncée dans le magazine d'information municipale n° 213 de janvier 2017, page 9 (pièce n° 4) et sur le site Internet de la ville de Villejuif (pièce n° 5), cette dernière publicité étant certifiée par une attestation administrative du maire de Villejuif du 9 mars 2017 (pièce n°6). Le quotidien Le Parisien a aussi annoncé l'enquête publique dans une brève figurant dans l'édition du 24 janvier 2017 (pièce n° 8).

I.3.4 Affichage individuel en mairie

Par suite d'un retour, la notification de l'arrêté d'ouverture d'enquête destinée à M. Daniel Stoller a été affichée en mairie, une annonce incidente supplémentaire de l'enquête unique, cette formalité étant attestée par un certificat d'affichage du maire de Villejuif du 9 mars 2017 (pièce n° 9).

I.3.5 Notification rectificatives

La SADEV ayant constaté une erreur matérielle dans la contenance des immeubles désignés aux états parcellaires n° 15 et 16 a procédé aux rectifications nécessaires au dossier en cours d'enquête. Elles ont fait l'objet de notifications aux expropriés transmises par voie d'huissier. Ces notifications rectificatives ont pu constituer un rappel auprès des propriétaires concernés.

I.3.6 Permanences

Les permanences se sont tenues comme indiqué dans l'arrêté préfectoral dans un bureau proche de l'accueil de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement aux cours desquelles j'ai reçu vingt-trois personnes à savoir :

- le mardi 24 janvier 2017 de 9 h à 12 h (3 personnes)
- le lundi 30 janvier 2017 de 14 h à 17 h (2 personnes)
- le samedi 11 février 2017 de 9 h à 12 h (2 personnes)
- le mercredi 15 février 2017 de 14 h à 17 h (3 personnes)

- le vendredi 24 février 2017 de 14 h à 17 h (13 personnes dont deux représentants de l'association AVEC).

Selon les jours, j'ai été accueilli indifféremment par Mme Barrière, MM. Thomas, Douerin et Moëgne-Loccoz avec lesquels j'ai chaque fois échangé.

I.3.7 Registres d'enquête

Lors de la permanence du 24 février 2017 le registre d'enquête paraphé par mes soins s'est trouvé entièrement couvert d'observations et de documents annexés. Pour recueillir l'ensemble des avis formalisés j'ai été conduit à ouvrir deux registres supplémentaires qui ont été clos au terme de la permanence. Les trois registres contiennent cinq observations écrites, 12 courriers et annexes. J'ai également reçu une observation verbale relative au passage Dupont, ensemble 18 avis.

I.3.8 Procès-verbal des observations et mémoire en réponse

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement et des dispositions de l'article 10 de l'arrêté du 13 décembre 2016 un procès-verbal des observations a été établi le 7 mars 2017 et transmis par courriel. Elles ont été analysées lors de la réunion « sous huitaine » avec le porteur du projet, verbalement fixée au 10 mars 2017, avec la participation pour la SADEV de MME Tiphaine Bellière et Cécilia Petitprez et pour la ville de Villejuif de MM. Moëgne-Loccoz et Thomas. Les 18 avis ont été décomposés en 62 questions unitaires classées dans vingt thèmes distincts. La SADEV a formalisé sa réponse aux observations formulées dans une note datée du 31 mars 2017 reçue par courriel le 5 avril 2017 et courrier recommandé présenté le même jour.

I.3.9 Dépassement de délai

A la demande du porteur du projet, j'ai été prié d'attendre la présentation du mémoire en réponse avant de finaliser mes rapports, mes conclusions et avis motivés. C'est pourquoi le 7 avril 2017 j'ai téléphoniquement sollicité une demande de délai auprès des services de la préfecture, confirmée par courriel du 14 avril 2017, à laquelle il a été positivement répondu le 18 avril 2017.

I.3.10 Mise à disposition du dossier

Le dossier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie, à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement à savoir :

- les lundis, mardis, mercredi s de 8 h30 à 12 h et de 13 h30 à 18 h,
- le jeudi de 8 h à 12 h,
- le vendredi de 8 h30 à 12 h et de 13 h30 à 17 h,
- le samedi de 8 h30 à 12 h.

I.4 Composition du dossier d'enquête

I.4-1 Pièces administratives

- La délibération du conseil municipal du 1^{er} juillet 2016 approuvant le dossier et sollicitant l'intervention du préfet du Val-de-Marne,

- la décision de désignation des commissaires-enquêteurs titulaire et suppléant prise par la présidente du tribunal administratif de Melun du 18 novembre 2016,
- l'arrêté préfectoral n° 2016/3832 du 13 décembre 2016.

Un dossier de même nature ayant fait l'objet d'une enquête publique du 18 novembre au 20 décembre 2013 et d'un rapport du commissaire-enquêteur sans qu'une suite administrative ne soit donnée, la SADEV 94 a été invitée à insérer au dossier une note explicative préalable rappelant le changement de conseil municipal intervenu en 2014 qui a interrompu la précédente procédure, conduit à sa prescription et à la reprise de l'instruction du dossier après l'approbation du PLU de Villejuif révisé.

I.4-2 Dossier soumis à l'enquête publique

Outre une note sur les conditions de son insertion dans les procédures administratives le dossier d'enquête publique comporte :

- le dossier de déclaration d'utilité publique proprement dit contenant le plan de situation, le plan de délimitation de périmètre de la DUP, la notice explicative, le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, l'appréciation sommaire des dépenses, les avis - qui se sont révélés tacites - de l'autorité environnementale pris à l'origine de la ZAC et à l'occasion de l'instruction du présent dossier de DUP,
- l'étude d'impact et son résumé non technique,
- le bilan de la concertation préalable et la synthèse des réunions de présentation des évolutions du projet,
- le dossier d'enquête parcellaire comportant une notice explicative, un plan et un état parcellaires, est l'objet d'un rapport séparé.

II OBJET DE L'ENQUETE

II.1 Objectifs de la ZAC Aragon

L'abandon par EDF, en 2007, de l'un de ses principaux sites administratifs a constitué une perte d'environ 300 emplois sur le territoire de Villejuif et conduit au délaissement d'un terrain bâti, sans réelle possibilité de reconversion, d'une superficie d'environ 1,6 ha.

C'est pourquoi, après concertation préalable, le conseil municipal de Villejuif a décidé le 20 décembre 2011 la création de la ZAC Aragon avec pour objectifs :

- le maintien et le développement économique du site EDF élargi à plusieurs îlots le long de la RD 7, la voirie routière servant l'unité de la ZAC,
- une contribution à la satisfaction de la demande de logements diversifiés existante sur la commune,
- la réalisation d'une opération d'aménagement exemplaire en matière environnementale,
- la restructuration du linéaire commercial aux abords de la RD 7
- le rendu visible du renouvellement urbain de part et d'autre de la RD 7 dans la partie sud du boulevard Maxime Gorki.

Suite à l'élection en 2014 d'une nouvelle équipe municipale, le programme de la ZAC Aragon a été repris pour prendre en compte la profession de foi des élus et respecter les nouvelles orientations du PLU à savoir :

- une réduction significative de la hauteur du bâti et de la densité des constructions qui fait passer la surface de plancher prévisionnelle (SDP) de 97670 m² à 85600 m²,
- la conservation de plus d'espaces verts,
- une transition urbaine « apaisée » avec le secteur pavillonnaire,
- l'ouverture d'une meilleure concertation avec les habitants qui ouvre notamment des possibilités de co-construction.

Ce faisant, le volet économique a été revu pour garantir l'équilibre économique de la ZAC incluant une contribution au financement des équipements publics.

II.2 Le programme

Créée en 2011, la réalisation de ZAC a été engagée. Le lot B2 reçoit déjà une opération de 36 logements en location-accession. Le lot B1a aussi fait l'objet d'un permis de construire.

D'une façon générale, la SDP affectée à l'habitat diversifié, égale à 38000 m², représente environ 700 logements, celle des activités tertiaires 32000 m², celle des commerces et services de proximité 3100 m² et celle des activités hôtelières 12500 m².

Le programme des équipements publics porte sur la requalification de nombreuses voies communales existantes (rue du Moulin de Saquet, rue Saint-Roch, rue de la Commune (nord et sud), sentier des Vaux de Rome), la reprise de trottoirs de la RD 7 et la création d'une placette publique.

Enfin la SADEV apporte un fond de concours à la réalisation d'un groupe scolaire à hauteur de 1,2 M€.

II.3 L'environnement administratif

La ZAC Aragon est mise en œuvre par référence au PLU approuvé en conseil municipal le 16 décembre 2015.

Le document d'urbanisme est compatible avec ceux de rang supérieur et avec le CDT « Campus sciences et santé » du 28 octobre 2013 rappelé ci-dessus. Depuis, en prolongement, avec l'ensemble des villes réunies au sein de la vallée scientifique de la Bièvre, les conseils généraux des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne, le conseil régional d'Ile-de-France et l'Etat, l'Etat associés à de grands acteurs économiques et scientifiques la ville de Villejuif a souhaité la mise en place d'un contrat d'intérêt national « Pôle santé » (CIN). Le 24 juin 2016 le conseil municipal a approuvé le CIN qui renforce l'attractivité de Villejuif dans laquelle s'inscrit la volonté municipale du maintien de la procédure de ZAC.

II.4 Examen des pièces du dossier

La composition du dossier a été détaillée au point I.4-2. Il comporte les pièces nécessaires.

Le dossier de déclaration d'utilité publique est complet.

Il inventorie les décisions administratives qui fondent le projet et rappelle les textes qui régissent la procédure en particulier les articles du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicables, explicite le déroulement des enquêtes projetées (préalable à la DUP et parcellaire) et l'alternative des décisions postérieures aux enquêtes.

Le dossier ne constitue pas une déclaration de projet. C'est pourquoi, le cas échéant, la commune de Villejuif devra se prononcer à ce sujet avant le 24 août 2017 par délibération du conseil municipal.

Le dossier liste les avantages, apports et effets positifs de la ZAC :

- la création d'activités et d'emplois,
- la dynamisation de l'offre de services et de commerce
- une attractivité de la ville confortée,
- une réponse significative aux besoins de logements,
- la création d'espaces publics paysagers,
- la poursuite de la requalification du boulevard Maxime Gorki et ses façades,
- une mixité des fonctions urbaines avec mixité sociale,
- une valorisation urbaine à proximité du centre-ville,
- des ouvertures et liaisons vers les quartiers limitrophes,
- la mise en place d'un cadre de qualité environnementale et paysagère par la performance énergétique, une gestion économe de l'eau pluviale, le développement des circulations douces, la gestion optimisée des déchets dans les opérations immobilières et la prise en compte des nuisances, notamment sonores le long du boulevard Maxime Gorki
- la recherche de la qualité architecturale des bâtiments.

A contrario les effets négatifs sont identifiés et leur impact analysé :

- les démolitions importantes liées à l'opération de renouvellement urbain qui conduisent à la recherche de solutions et de propositions pour les actuels occupants des sites (habitat, commerce et activité),
- la circulation supplémentaire avec ses conséquences sur le trafic et le stationnement,
- l'augmentation de la pollution atmosphérique et l'environnement acoustique,
- l'augmentation des besoins socio-économiques notamment en matière d'équipements publics,
- les diverses perturbations générées par la phase chantier.

Le dossier montre que les avantages l'emportent sur les inconvénients et liste ensuite les mesures compensatoires et réparatrices du projet pour la gestion de l'eau pluviale, la circulation automobile, les pollutions et nuisances, la maîtrise des consommations énergétiques et la gestion du chantier.

Le dossier est compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF 2013), la loi relative au Grand Paris, le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA), le plan climat-énergie territorial du Val-de-Marne (PCET), le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIDF), le plan local de déplacement du Val-de-Bievre, le schéma départemental des liaisons cyclables (SDIC), le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France (SRCE IDF), le programme local de l'habitat intercommunal (PLH) et avec le PLU ci-dessus.

Outre la mise en état des sols comprenant les sondages, les démolitions et les dépollutions les ouvrages les plus importants sont l'aménagement de placettes et la reprise de chaussées et trottoirs avec la création ou le déplacement de postes de distribution électriques.

Le total des dépenses égal à 49,43 M€ avec un poste acquisitions foncières représentant les deux-tiers confirme le caractère « rénovation urbaine » de la ZAC Aragon. Le bilan prévoit le versement de 1,2 M€ par l'aménageur à la commune comme contribution à la réalisation d'un groupe scolaire.

La mise à jour de l'étude d'impact a peu modifié le dossier établi en 2013 qui pouvait rester d'actualité, les seules novations portant sur la révision des SDRIF et PLU. Ce dernier prescrivant une réduction de la densité dans le périmètre de la ZAC Aragon, celle-ci a réduit d'autant les effets sur l'environnement en termes de paysage urbain. Elle est détaillée dans les annexes.

III ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

L'enquête publique s'est déroulée sans incident (cf. point I.3). Les intervenants lors des permanences étaient pour la plupart des propriétaires de pavillons ou de petits immeubles concernés par le projet d'expropriation. Dans l'ensemble ils ont manifesté une compréhensible opposition. Le bâti le plus remarquable du périmètre de la ZAC encore en place est l'hôtel France Hôtel, 3 étoiles, équipement de 75 chambres sur cinq niveaux. C'est pourquoi j'ai sollicité le représentant du propriétaire, M. Christian Gouttepifre pour connaître les lieux et son avis sur le projet de DUP. M. Gouttepifre m'a fait part de l'abandon assez récent de l'activité restauration de l'établissement et de son expectative en regard de la mise en œuvre d'une procédure de DUP qui tranche avec l'esprit de résistance des autres propriétaires.

Les observations ont été ordonnées dans le procès-verbal de synthèse rapporté *in extenso* :

Enquête publique relative au projet de déclaration d'utilité publique (DUP) de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Louis Aragon à Villejuif (Val-de-Marne)

Procès-verbal des observations

adressé par courriel au porteur du projet et à la ville de Villejuif

Ce jour, M. Jean-Pierre Maillard, commissaire-enquêteur désigné selon la décision n° E16000130/77 en date du 18 novembre 2016 prise par la présidente du tribunal administratif de Melun pour conduire l'enquête publique ci-dessus indiquée, a établi le présent procès-verbal en application de l'article R123-18 du code de l'environnement aux termes duquel : " ... Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles."

Total des observations incluses aux registres et reçues au cours des permanences

Observations écrites : 5 Courriers reçus : 12 Personnes reçues : 23

- 1) L'architecture de la ZAC est considérée médiocre et sa remise en cause est souhaitée par exemple au travers d'un concours (3 occurrences).
- 2) La concertation préalable, individuelle et collective, et la publicité de l'enquête sont défectueuses (4 occurrences pour, une occurrence contre).
- 3) Dans son périmètre la programmation des logements de la ZAC ne permet pas de savoir avec certitude si la proportion de logements sociaux et leur typologie respectera le seuil annoncé de 25 % et le besoin de logements familiaux conformément en cohérence avec le plan local d'habitat (PLH) (8 occurrences).
- 4) Le dossier n'explique pas suffisamment le fonctionnement du carrefour RD7/avenue Aragon par suite de la suppression du caractère traversant de la rue de la Commune (une occurrence).
- 5) La certitude du maintien du passage Dupont à usage piétonnier doit être donnée (une occurrence à laquelle s'ajoute une observation verbale).
- 6) Le projet de ZAC actualisé développe bien davantage la vocation résidentielle du site que sa vocation économique (4 occurrences).
- 7) La démolition de l'immeuble France Hôtel est un non-sens (3 occurrences).
- 8) La ville et l'aménageur négligent les projets des propriétaires (4 occurrences).
- 9) Qu'en est-il de la valeur ajoutée de la ZAC sur la requalification de la RD7 (une occurrence) ?
- 10) A l'appui de démonstrations chiffrées la contribution aux équipements généraux est jugée très insuffisante (6 occurrences).
- 11) Au regard du programme de la ZAC, la DUP ne se justifie pas (8 occurrences).
- 12) Le périmètre de la ZAC est incohérent et contesté (telle la non inclusion de deux pavillons de la rue du Moulin Saquet) (3 occurrences).
- 13) La ZAC révèle un déficit d'espaces verts (une occurrence).
- 14) L'augmentation de la surface hôtelière dans le périmètre de la ZAC a-t-elle un fondement, et si oui, lequel (une occurrence) ?
- 15) Qu'en est-il de l'engagement municipal de la réalisation de la ZAC Aragon sans expropriation (4 occurrences) ?
- 16) Contestation des offres de la SADEV (3 occurrences).
- 17) Déclaration d'occupants (une occurrence).
- 18) Quid de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) depuis 2008 ? (une occurrence) ?
- 19) Avis favorable au nouveau plan d'aménagement de la ZAC (une occurrence).
- 20) Où est l'exemplarité de la ZAC en matière environnementale (une occurrence) ?

Observations du commissaire-enquêteur

- 1) L'importance du bâtiment « France Hôtel » m'a incité à le visiter. M. Christian Gouttepifre, gérant, a bien voulu me recevoir le 23 février 2017 et me faire part de son expectative, comme celle de l'indivision Gouttepifre propriétaire, devant le projet de DUP. La qualité de l'immeuble et son état d'entretien sont tout à fait satisfaisantes.
- 2) Le périmètre de la DUP reprend fidèlement celui de la ZAC. Or il inclut des immeubles construits ou en cours de construction au titre de cette ZAC. La soumission du foncier correspondant à la DUP s'impose-t-elle ? De même l'inclusion de l'assiette du passage Dupont exprime-t-elle une volonté d'appropriation ?
- 3) L'appréciation sommaire des dépenses ne mentionne pas de coût de travaux de renforcement de réseaux. Cela suppose-t-il que les réseaux existants sont suffisants pour recevoir tous les programmes immobiliers du périmètre de la ZAC ?

Fait à Bry-sur-Marne le 7 mars 2017

Le porteur du projet a produit un mémoire en réponse daté du 31 mars 2017 (Annexe n° 1) reçu le 5 avril 2017 par courriel et lettre recommandée. L'analyse des observations est effectuée thème par thème et comporte les appréciations du commissaire enquêteur.

III.1 L'architecture proposée est considérée médiocre

Réponse du porteur du projet : la ZAC Aragon est située dans un périmètre soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, gage d'une réflexion sur la qualité architecturale. Les constructeurs privés sont libres du choix des maîtres d'œuvre, avec concurrence ou sans.

Appréciation : les commentaires sont compris comme le regret de l'abandon d'un épannelage plus conséquent porteur d'une identité urbaine plus marquée. La révision du PLU ayant tranché la question de la hauteur des bâtiments il convient que les permis de construire respectent le règlement en vigueur. C'est seulement dans ce cadre que le maire et le président de l'EPT 12 pourraient s'opposer à un projet immobilier et se garder d'une approche esthétique de la construction sachant qu'elle peut avoir une part de subjectivité.

III.2 La concertation préalable, individuelle et collective, et la publicité de l'enquête sont défaillantes

Réponse du porteur du projet : la ZAC Aragon a été initiée en 2011. Depuis cette date, de nombreux moments d'échange sont intervenus (exposition, réunions publiques, délibérations du conseil municipal) auxquels s'ajoute l'enquête publique intervenue fin 2013 avec sa publicité réglementaire élargie. S'agissant de l'enquête objet du rapport, la SADEV détaille la publicité réglementaire constatée à laquelle s'ajoutent les notifications individuelles adressées aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire (cf. point I.3).

Appréciation : la publicité in situ, attestée par exploit d'huissier, les certificats d'affichage du maire de Villejuif, la notification de l'arrêté d'ouverture d'enquête aux propriétaires concernés, et la participation de 23 personnes aux permanences montrent, dans ces conditions, une communication relative à l'enquête publique satisfaisante.

III.3 La programmation des logements sociaux

Réponse du porteur du projet : le dossier de DUP attribue 38000 m² de SDP permettant la construction de 700 logements dont 25 % de logements aidés (logements sociaux ou en accession sociale) en ce compris 158 logements étudiants.

Appréciation : le taux de logements sociaux existant à Villejuif dépasse des 38 %. Avec 25% la programmation de la ZAC respecte le minimum imposé par la réglementation, cette application représentant un rééquilibrage compréhensible. 25 % de 700 unités programmées égalent 175 logements auxquels peuvent s'ajouter 36 logements en accession sociale déjà réalisés. Un intervenant conteste l'inclusion de ces 36 logements et une vérification s'impose. Cependant, à l'évidence une proportion de 90 % de logement étudiant (selon que les 36 logements ne sont pas imputés) ou de 80 % (s'ils sont inclus) à prendre sur la SDP affectée aux logements sociaux de la ZAC est sociologiquement mal répartie. Si, comme indiqué, le programme étudiant répond à l'application du schéma départemental de l'enseignement supérieur et de la recherche, a contrario il s'oppose à la satisfaction de la demande de logements sociaux pour des familles villejuifaises exprimée

lors de l'enquête. Pour faire bonne mesure il conviendrait que le nombre de logements étudiants soit revu pour prendre en compte le besoin de logements sociaux familiaux.

Le secteur UAb de la ZAC Aragon ne figure pas en hachuré bleu au PLU une mention précisant un secteur de mixité sociale. L'absence de la prescription constitue une discontinuité du plan le plan le long du boulevard Maxime Gorki qui aurait mérité une justification. Pour autant l'implantation de logements sociaux le long du Boulevard Maxime Gorki n'étant interdite par le règlement elle pourrait être mise œuvre dans un souci de cohérence.

III.4 Le dossier n'explique pas suffisamment le fonctionnement du carrefour Boulevard Maxime Gorki/Avenue Louis Aragon

Réponse du porteur du projet : l'étude d'impact reconnaît une augmentation du trafic induite par le réalisé de la ZAC Aragon limitée à 5 % environ, proportion qui n'appelle pas d'aménagement spécifique autre que la limitation de la circulation vers les rues de desserte locale.

Appréciation : le PLU en vigueur a pris en compte le projet de la ZAC Aragon sans prévoir d'aménagement au carrefour des deux voies dont le dimensionnement a été jugé suffisant. Il est pris acte de la réponse de la SADEV.

III.5 Maintien du passage Dupont à usage piétonnier

Réponse du porteur du projet : le projet d'appropriation par la SADEV de la seule demi-emprise du passage, qui reste fermée aux piétons au niveau du boulevard Maxime Gorki (comme attenante au pavillon mitoyen), vise à le rendre uniforme et à régler le problème de salubrité publique sans autre usage que celui piétonnier. Pour leur part les services municipaux ont communiqué une note juridique sur la situation administrative et réglementaire du passage Dupont et assurés d'une concertation suivie entre la ville et les riverains sans qu'il n'ait jamais été envisagé une autre fonction que piétonnière.

Appréciation : la propriété privée du passage n'est pas contestée et la servitude de passage public n'apparaît pas non plus critiquable Elle est acquise par prescription, les piétons empruntant le passage Dupont depuis plus de trente ans, tout en sachant en cas de contestation qu'il appartiendrait au juge de la constater. Même si, par superposition du périmètre de la ZAC, la totalité du passage est incluse celui du projet de DUP, la SADEV n'entend pas engager de procédure à l'encontre des autres propriétaires et s'en tenir à la suppression de l'anomalie foncière. Il est pris acte de cette volonté.

La demi-emprise à acquérir a vocation à être « rétrocédée » à la commune après mise en état. Dès lors, la propriété étant publique, l'aménagement spécial à l'usage piéton effectif et l'emprise ouverte au public, cette petite partie du passage Dupont sera de facto classée dans le domaine public communal.

III.6 Le projet de ZAC développe bien davantage la vocation résidentielle du site que sa vocation économique

Réponse du porteur du projet : dans la SDP programmée par la ZAC, la part du développement économique représente 60 % et celle du logement 40 %. La ZAC Aragon étant grandement desservie par les transports en commun se doit de participer à l'effort de

construction en Ile-de-France sachant toutefois que sur les lots de la ZAC affectés au commerce et à l'activité il est attendu la création de 1880 emplois.

Appréciation : le porteur du projet démontre que l'affirmation est erronée. Le ressenti procède certainement de l'évolution de l'affectation des sols entre le projet présenté en 2013 et celui de 2017. Depuis le départ d'EDF il n'y a plus dans le périmètre de la ZAC que quelques dizaines d'emplois. La venue espérée de 1880 emplois est positive et finalement équilibrée quand on la compare aux 1600 habitants nouveaux attendus, la proportion indiquée ci-dessus étant portée à 65 % pour les emplois.

III.7 La démolition de l'immeuble France Hôtel est un non-sens

Réponse du porteur du projet : l'occupation du sol de l'équipement hôtelier est faible au regard de la constructibilité du terrain d'assiette offerte par la ZAC. C'est pour cela que son programme prévoit son optimisation.

Appréciation : le bâtiment ne s'intègre pas dans la trame d'urbanisme de la ZAC et son coefficient d'occupation du sol est faible. Certes, la construction en pierre de taille d'après-guerre toujours en bon état, avec un intérieur de l'hôtel tout à fait présentable, pourrait plaider pour son maintien. Pour autant, la nouvelle réglementation attachée à la construction notamment en termes d'isolation thermique impliquerait des travaux de mise aux normes qui supposent des investissements conséquents. Considérant également que le représentant du propriétaire, M. Christian Gouttepifre, ne m'a pas exprimé d'objection contre le projet d'acquisition par la SADEV et que le bâti ne constitue pas un patrimoine local remarquable, il n'y a pas d'objection à la mutation urbaine proposée par la ZAC.

III.8 La ville néglige les projets des propriétaires

Réponse du porteur du projet : depuis la création de la ZAC son programme s'oppose aux agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas à l'échelle du projet.

Appréciation : l'existence d'un projet d'initiative publique a effectivement réglementairement pour effet de geler les autorisations de construire et on comprend le désappointement des propriétaires.

Le dossier, dans sa partie « Annexes » présente la volumétrie des immeubles projetés qui est sans rapport avec l'existant. Même si c'est à regret pour d'aucuns, la rénovation urbaine passe aussi par des démolitions-reconstructions.

Cependant le projet de M. et Mme Hamidi d'aménagement d'une école de langues sort quelque peu du schéma habituel. Il est bien noté que la SADEV fait ses meilleurs efforts pour trouver une bonne fin à ce projet en ZAC ou hors ZAC.

III.9 Quelle est la valeur ajoutée de la ZAC sur la requalification de la RD7 ?

Réponse du porteur du projet : par l'alignement des façades qu'elle préconise, la création de placettes publiques et la création de commerces en pied d'immeubles, nécessaire à l'augmentation de l'offre de commerce en centre-ville, la ZAC va conférer au boulevard Maxime Gorki un caractère plus urbain, moins routier.

Appréciation : l'aménagement des espaces publics tels que présentés dans les « Annexes » du dossier soumis à l'enquête confortera la transformation visuelle du boulevard Maxime Gorki et ses abords. Les surlargeurs comme le parvis des bureaux et la placette triangulaire à l'angle du boulevard Maxime Gorki et de l'avenue Aragon illustrent l'évolution attendue. Il conviendra que ces deux espaces soient incorporés au domaine public pour parfaire la maîtrise de la requalification.

III.10 La contribution aux équipements généraux est jugée insuffisante

Réponse du porteur du projet : la contribution de l'aménageur a été négociée avec la commune et porte sur un fonds de concours de 1,2 M€ affecté à la construction d'un groupe scolaire et 1,9 M€ de travaux de voirie.

Appréciation : la création de 700 logements induit un apport de 1600 personnes environ. En tenant compte des 158 logements étudiants projetés, nonobstant ma remarque (cf. point III.3), on peut estimer de l'ordre de 200 le nombre d'élèves à scolariser en maternelle et primaire, équipements scolaires à la charge de la commune, soit quatre classes alors que le fonds de concours n'en finance que trois. L'étude d'impact étant muette à ce sujet, si cette approche est confirmée, les observations recueillies sont pertinentes. Sur le deuxième point, les travaux de voirie ne semblent pas devoir être comptabilisés comme un concours de l'aménageur à la commune, sauf s'il s'agit d'une demande expresse de sa part.

III.11 Au regard du programme de la ZAC la DUP ne se justifie pas

Réponse du porteur du projet : la DUP sécurise le calendrier, la réalisation et le bilan de la ZAC, dans l'intérêt général. Elle permettra d'optimiser l'utilisation du foncier pour densifier son occupation à proximité de la gare Louis Aragon, d'offrir les conditions de création d'emplois sur le site et de proposer un grand nombre et une grande variété de logements.

Appréciation : le propre des opérations d'aménagement est de servir les intérêts d'une population, d'entreprises et de commerces à venir, intérêts qui s'opposent à ceux des résidents actuels de la ZAC. La proportion de la vingtaine de pavillons et logements concernés par le projet de DUP au regard des 700 logements, commerces et autres activités attendus est trop faible pour dénier la justification du projet d'autant que la SADEV est déjà propriétaire des deux-tiers de la ZAC.

En l'état actuel de la programmation des logements la variété de l'offre est moindre que celle avancée : 36 PSLA, 158 logements étudiants et 506 logements en accession libre (cf. III.3).

III.12 Le périmètre de la ZAC aurait dû inclure deux pavillons de la rue du Moulin Saquet

Réponse du porteur du projet : l'inclusion de la parcelle cadastrée section X n° 499 au périmètre de la ZAC est justifié par sa façade sur le boulevard Maxime Gorki et sa faible densité urbaine.

Appréciation : l'objet de l'enquête ne porte pas sur la modification du périmètre de la ZAC créée le 20 octobre 2011 mais seulement sur le projet de la déclaration d'utilité publique des acquisitions nécessaires à sa réalisation. Si on peut certainement reconnaître que le périmètre d'origine aurait pu comprendre les deux pavillons mitoyens, ils n'y sont pas inclus.

III.13 La ZAC révèle un déficit d'espaces verts

Réponse du porteur du projet : se référant à l'étude d'impact, le porteur du projet fait valoir que les espaces verts existants sont très peu importants. Au contraire, l'aménagement de la ZAC établit des plantations et des aménagements végétalisés dans les espaces publics et les espaces d'accompagnement des logements.

Appréciation : les plantations d'arbres d'alignement participent à la recomposition du couvert végétal. Même si la ZAC apporte une densification urbaine, celle-ci est accompagnée d'une trame végétale qui améliore l'existant.

III.14 L'augmentation de la surface hôtelière a-t-elle un fondement ?

Réponse du porteur du projet : la localisation de Villejuif entre Paris et Orly bien desservie en transports en commun précisément sur la RD7 est porteuse. Une étude de marché confirme l'intérêt d'une double offre 160 clés (4 étoiles) et 165 clés (3 étoiles). Avec des hôtels de plus de 100 chambres le public attendu pourra être ouvert aux *tours operators*, complément d'une clientèle de proximité générée par l'activité économique existante sur Villejuif et celle à venir, en particulier sur la ZAC Aragon.

Appréciation : il est vérifié auprès de M. Gouttepifre que son activité hôtelière est très satisfaisante. Il confirme que la localisation de Villejuif entre Paris et Orly constitue un avantage commercial important. Dès lors l'augmentation de l'offre hôtelière répond à une opportunité.

III.15 Qu'en est-il de l'engagement municipal de la réalisation de la ZAC sans expropriation ?

Réponse du porteur du projet : la volonté d'accompagnement de la SADEV et du promoteur, rapportée par la municipalité de Villejuif est entière dans la recherche d'un logement de substitution, voire de co-construction. C'est dans cet esprit que l'aménageur conclut des accords amiables, une démarche qui l'a conduite à ce jour à avoir acquis de gré à gré les deux-tiers des immeubles de la ZAC.

Appréciation : dont acte. J'encourage la SADEV à faire ses meilleurs efforts pour trouver des compromis amiables. La DUP permettra en plus d'offrir aux propriétaires l'indemnité de emploi avec la prise en compte de tous les préjudices matériels et certains.

III.16 Contestation des offres de la SADEV

Réponse du porteur du projet : à défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation doit être saisi.

Appréciation : il n'appartient pas au commissaire-enquêteur d'intervenir dans la discussion financière. Comme indiqué au point III.15, l'existence de la DUP est favorable sur le plan financier.

III.17 Déclaration d'occupants

Réponse du porteur du projet : la SADEV s'oblige à respecter les dispositions réglementaires relatives au relogement des occupants. La déclaration relève de la fourniture du questionnaire notifié aux propriétaires.

Appréciation : cf. rapport d'enquête parcellaire.

III.17 Qu'en est-il de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) depuis 2008 ?

Réponse du porteur du projet : la SADEV est bien délégataire du DPU depuis la délibération du conseil municipal du 15 février 2012 sur ce sujet. Dans ce cadre une préemption a été finalisée.

Appréciation : dont acte.

III.18 Quelle est l'exemplarité de la ZAC en matière d'environnement ?

Réponse du porteur du projet : la végétalisation de toitures, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la constitution d'une trame végétale de la ZAC et la performance énergétique retenue par le PLU augmentée de 10 % sont autant d'éléments qui soulignent la prise en compte de la qualité environnementale dans le projet.

Appréciation : les éléments ci-dessus contribuent bien à l'excellence environnementale. Le projet soumis à l'enquête publique prend mieux en compte ce domaine que le précédent, sans suite. Rappelons que l'épannelage de la ZAC a été grandement réduit ce qui constitue la première amélioration environnementale, ce qui a d'ailleurs été apprécié par des intervenants à l'enquête publique.

III.19 Demandes d'exclusion de la ZAC

Plusieurs propriétaires directement concernés par le projet d'expropriation demandent la modification du périmètre de la ZAC. Je renvoie à mon appréciation du point III.11.

III.20 Audition de M. Baland

Le 24 janvier 2017 j'ai reçu Baland propriétaire d'un pavillon au 22, rue de la Commune qui m'a dit son grand âge et celui de sa femme sans déposer d'observation. Il a exprimé le souhait de rester chez lui. J'attire l'attention de la SADEV sur la gestion nécessairement adaptée de la négociation amiable.

L'enquête unique s'est déroulée sans incident, les modalités prévues par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2016 ayant été respectées.

Le dossier et l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ne suscitent pas d'autres appréciations de ma part quelles exprimées dans le présent rapport.

Mes conclusions et avis motivé requis sont développés dans la deuxième partie
« Conclusions et avis motivé » ci-après.

Fait à Bry-sur-Marne, le 26 avril 2017

Jean-Pierre Maillard
Commissaire-enquêteur

2ème PARTIE :

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Après une étude attentive du dossier, à l'issue d'une enquête unique de 32 jours consécutifs qui s'est déroulée du 24 janvier 2017 au 24 février 2017, prescrite par arrêté préfectoral du 13 décembre 2016, plusieurs visites des lieux, la tenue de cinq permanences, celle de trois réunions avec le porteur du projet et l'établissement d'un rapport, je suis en mesure de prononcer un avis motivé.

I. CONCLUSIONS

Le sens de l'avis qui doit être rendu dans le cadre de la procédure de DUP nécessite que soit répondu à cinq questions qui se posent de façon classique en matière d'expropriation et qui permettent de progresser dans l'analyse et l'argumentation des conclusions : elles sont respectivement relatives à l'intérêt général, au périmètre d'expropriation, au bilan avantages/coûts, à la proportionnalité de l'enjeu et à l'utilité publique.

I.1 La ZAC Aragon représente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt général ?

La création et la réalisation d'une ZAC d'initiative publique fait suite à une procédure de concertation et de décisions administratives qui s'inscrivent dans une action d'intérêt général. A Villejuif la ZAC Aragon encadre une opération de renouvellement urbain. Les délibérations des conseils municipaux successifs, qui n'ont pas été censurées, doivent produire tous leurs effets.

Le programme de la ZAC qui comporte la construction de 25 % de logements sociaux confirme l'intérêt général de l'opération d'ensemble. A cet égard le porteur du projet les individualise en 158 logements étudiants et 36 logements PSLA. Le total représente déjà près de 28 %. L'enquête publique a révélé la demande de logements sociaux pour les familles qui n'est pas satisfaite par cette programmation. Par ailleurs il est remarqué que les logements PSLA ne s'imputent pas sur le quota des logements sociaux. Si cette observation est justifiée, au moins 17 logements sociaux resteraient à programmer.

I.2 Le périmètre d'expropriation est-il nécessaire pour atteindre les objectifs de l'expropriation ?

A défaut d'une maîtrise foncière totale des immeubles compris dans son périmètre, la faculté du recours à la procédure d'expropriation est nécessaire à la réalisation de la ZAC

La cohérence réglementaire conduit à superposer le périmètre de la DUP sollicitée à celui de la ZAC existante. Le dossier soumis à l'enquête respecte cette exigence.

I.3 Le bilan avantages-inconvénients penche-t-il en faveur de l'opération ?

I.3-1 Avantages

- La maîtrise totale du foncier permettra la réalisation du programme de la ZAC qui comporte la réalisation de 700 logements et la création de 1880 emplois induit par la

mise sur le marché de 32000 m² d'activités tertiaires, de 3100 m² de commerce et autres services de proximité et de 12000 m² d'activité hôtelière.

- La ZAC Aragon contribue au respect de la loi sur le Grand Paris qui fixe à 70000 logts/an la construction nouvelle en Ile-de-France, objectif repris dans le PLU de Villejuif à hauteur de 200 logts/an.
- La ZAC Aragon permet la poursuite de l'harmonisation des façades le long du boulevard Maxime Gorki pour lui donner un caractère plus urbain, moins routier,
- l'acquisition d'une demi-emprise du passage Dupont aura pour conséquence de supprimer un problème de salubrité publique et de donner une emprise constante à la voie piétonne.
- La DUP aidera à la conclusion d'accords amiables par l'octroi réglementaire d'une indemnité de remploi et l'application des dispositions du code de l'expropriation en matière de relogement.

I.3-2 Inconvénients

- L'appropriation d'une quinzaine de propriétés bâties constitue une atteinte à la propriété privée et, pour les occupants, l'obligation de trouver une solution de relogement. Il en sera de même pour les quelques entreprises concernées de la zone et leurs employés dont le nombre est estimé à une quarantaine. Il est noté la volonté municipale et de l'aménageur de résoudre les questions relatives à l'expropriation et l'éviction des personnes concernées dans un cadre amiable que j'encourage vivement. Le nombre limité de dossiers est un gage de la bonne fin des négociations.
- l'augmentation du nombre de logements et des surfaces d'activité génère *de facto* celle de la circulation automobile dans le quartier et sur le boulevard Maxime Gorki avec ses nuisances sonores et olfactives même si l'étude d'impact les minimise. De même le carrefour boulevard Maxime Gorki/avenue Louis Aragon sera plus chargé.
- La réalisation de la ZAC apporte des nuisances de chantier qui sont temporaires.

I.3-3 Le coût financier

En délibérant sur le dossier d'enquête publique préalable à la DUP, le conseil municipal de Villejuif a validé le bilan financier prévisionnel de la ZAC, le poids du foncier représentant les deux-tiers des dépenses. La participation de l'aménageur aux équipements généraux reste posée pour le cas où il serait vérifié que la somme de 1,2 M€ ne couvre pas les dépenses d'investissement nécessaires à la construction des classes nécessaires à l'accueil des nouveaux élèves.

Même si les personnes concernées le regrettent, la surface et les possibilités d'occupation des constructions projetées sont grandement supérieures à celles de l'existant. Dès lors que la densification des villes s'impose à l'échelle régionale, sauf à laisser se développer un étalement urbain nuisible à l'environnement agricole, les avantages l'emportent sur les inconvénients.

I.4 Les enjeux sont-ils proportionnés et pertinents ?

Il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et les objectifs de la ZAC

La ZAC Aragon engagée sur les deux tiers de la maîtrise foncière déjà obtenue doit être menée à son terme car l'opération ne peut pas « s'arrêter au milieu du gué » sauf à nuire gravement à l'opération d'urbanisme et à la satisfaction des besoins locaux de logements et d'activité.

I. 5 L'utilité publique est-elle avérée ?

L'analyse ci-dessus, le respect des dispositions du contrat de développement territorial « Campus Sciences et Santé » qui engage la ville de Villejuif et la compatibilité du projet avec la loi sur le Grand Paris démontrent l'utilité publique du projet.

II. AVIS MOTIVE

Après une étude attentive du dossier, à l'issue d'une enquête unique de 32 jours consécutifs qui s'est déroulée du 24 janvier 2017 au 24 février 2017, prescrite par arrêté préfectoral du 13 décembre 2016, la tenue de cinq permanences, trois rencontres avec le porteur du projet, plusieurs visites de terrain et l'établissement d'un rapport, je suis en mesure de prononcer d'ultimes conclusions et un avis motivé.

Le projet porte sur la déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC Aragon à Villejuif dont les objectifs sont :

- le maintien et le développement économique du site EDF élargi à plusieurs îlots le long de la RD 7, la voirie routière servant l'unité de la ZAC,
- une contribution à la satisfaction de la demande de logements diversifiés existante sur la commune,
- la réalisation d'une opération d'aménagement exemplaire en matière environnementale,
- la restructuration du linéaire commercial aux abords de la RD 7
- le rendu visible du renouvellement urbain de part et d'autre de la RD 7 dans la partie sud du boulevard Maxime Gorki.

L'enquête s'est déroulée dans le respect de la législation, de la réglementation en vigueur et des modalités de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2016, l'affichage réglementaire étant certifié par une attestation du maire de Villejuif en date du 9 mars 2017. Trois registres contiennent cinq observations, douze lettres annexées. Lors des permanences j'ai reçu 23 personnes et recueilli leurs observations verbales confirmées pour la plupart par mention au registre et lettres manuscrites.

Considérant :

- le cadre réglementaire,
- le dossier soumis à l'enquête publique,
- la réponse du porteur du projet aux observations formulées lors de l'enquête publique,
- la contribution de la ZAC Aragon à la production annuelle de logements sur la commune prévue par le PLH en cohérence avec la loi sur le Grand Paris,

- la maîtrise foncière déjà réalisée amiablement aux deux-tiers par le porteur du projet,
- nonobstant les évolutions de l'urbanisme communal suite au changement de majorité, la reprise à son compte de la ZAC par la nouvelle municipalité,

sans méconnaître la problématique humaine et sociale générée par la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour laquelle il revient au porteur du projet et à la ville de Villejuif de répondre positivement,

je donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Aragon.

Je recommande cependant :

- les meilleurs efforts du porteur du projet, la SADEV, et ceux de la ville de Villejuif, comme ils le prétendent, pour trouver tous accords amiables et toutes solutions de relogement pour les intéressés, en ZAC ou hors ZAC, dans le cadre réglementaire et au-delà. En effet si la ZAC Aragon doit être exemplaire en matière environnementale elle doit aussi l'être dans le domaine foncier. Mes recommandations de recherche de compromis concernent en particulier M. et Mme Baland compte-tenu de leur âge et les époux Hamidi porteur depuis plusieurs années d'un projet d'école de langues valorisant,
- la vérification des besoins scolaires générés par la ZAC pour valider ou non la participation de l'aménageur aux équipements généraux,
- de réétudier la programmation des logements sociaux afin d'apporter la variété de l'offre annoncée par la SADEV, le poids du logement étudiant apparaissant excessif..

Fait à Bry-sur-Marne, le 26 avril 2017

Jean-Pierre Maillard
Commissaire-enquêteur