

DEPARTEMENT des YVELINES
COMMUNE DE VELIZY-VILLACOUBLAY



**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE
REAMENAGEMENT DU QUARTIER LOUVOIS**

Arrêté n°16-083-DRE du Préfet des Yvelines

**Décision N° E16000092 / 78 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de
Versailles**

B – CONCLUSIONS ET AVIS

**Enquête publique conduite du 29 septembre au 29 octobre 2016 en mairie de
Vélizy-Villacoublay**

Commissaire enquêteur :

Henri MYDLARZ

1 TABLE DES MATIERES

B – CONCLUSIONS ET AVIS.....	2
1 Préambule.....	2
1.1 Sur le projet.....	2
1.2 Sur les possibilités d’information du public	3
1.3 Sur le contenu du dossier présenté à l’enquête publique.....	3
1.4 Sur la concertation préalable.....	4
1.5 Sur le résultat de l’enquête publique.....	4
2 Conclusions du commissaire enquêteur	4
2.1 L’opération présente-t-elle concrètement un caractère d’intérêt général ?	5
2.2 Ce périmètre d’expropriation est-il nécessaire pour atteindre les objectifs de l’opération ?	5
2.3 Le bilan coûts-avantages penche-t’il en faveur de l’opération ?	5
2.4 Les enjeux sont-ils pertinents et proportionnés au contexte ?	6
2.5 L’utilité publique est-elle avérée ?	6
3 Avis du commissaire enquêteur	6

B – CONCLUSIONS ET AVIS

1 PREAMBULE

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réaménagement du quartier Louvois à Vélizy-Villacoublay s'est déroulée dans de bonnes conditions pendant 31 jours consécutifs, du jeudi 29 septembre au samedi 29 octobre 2016 inclus.

Durant cette période un dossier complet et un registre conformes aux prescriptions légales ont été mis à disposition du public aux jours et heures d'ouverture au public des bureaux de la mairie de Vélizy-Villacoublay.

Les formalités de publication légale et l'affichage de l'avis d'enquête publique ont été respectées (affichage à partir du 20 septembre, soit huit jours avant l'ouverture de l'enquête publique selon le certificat d'affichage adressé par la mairie le 22 novembre 2016)

Deux personnes sont venues consulter le dossier d'enquête lors de ma présence dans les locaux de la mairie de Vélizy-Villacoublay. Une observation a été portée au registre et un courriel a été adressé aux services de la Préfecture des Yvelines.

Le dossier, ainsi que le rapport sur le déroulement de l'enquête publique établi sur document distinct (18 pages) fournissent toutes les explications utiles à la compréhension du projet, la nature et l'objet de l'enquête publique, la motivation de la demande de la ville de Vélizy-Villacoublay, les raisons du recours à la procédure de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, à savoir l'acquisition éventuelle des fonds de commerces de la galerie commerçante en cas d'échec de la procédure amiable, le déroulement de la consultation et son résultat.

1.1 SUR LE PROJET

La ville de Vélizy-Villacoublay a pour objectif :

Dans le cadre de la modification de la ZAC Louvois et de la désignation d'un nouvel aménageur, le groupement Yvelines Aménagement / SEM 92, d'importantes modifications sont prévues sur la zone du quartier sur dalle.

Le projet comprend notamment la démolition de 2 hectares de dalle et de deux parkings silo existants, la construction d'immeubles de logements (70 logements et la réalisation optionnelle de 30 logements supplémentaires), des locaux commerciaux et d'activités tertiaires, d'une crèche de 60 berceaux, de locaux publics et d'une résidence pour personnes âgées, ainsi que l'aménagement des espaces publics (parc public, allée verte, pièce d'eau, ...)

Ainsi les commerces du centre commercial actuellement sur dalle et les locaux sous-dalle utilisés comme entreposage et stockage par des entreprises artisanales devront être relogés.

1.2 SUR LES POSSIBILITES D'INFORMATION DU PUBLIC

La publicité donnée à l'enquête a utilisé tous les moyens d'information légaux, avec notamment une mise en place opportune de l'avis d'enquête sur le site du projet, en mairie de Vélizy-Villacoublay, dans les journaux et sur le site internet de la préfecture.

On peut regretter que le dossier soumis à l'enquête n'ait pas été mis à disposition du public par voie électronique.

Néanmoins l'ensemble des habitants a été informé par divers moyens : (i) La concertation préalable organisée début 2015, (ii) Le document de concertation, (iii) Les présentations publiques des 17 septembre 2015 et 6 mai 2016, ces documents sont disponibles sur le site internet de la Ville

De plus une « Maison du Projet » a été ouverte dans la galerie commerciale, et des négociations ont déjà largement été engagées par l'Aménageur avec les personnes concernées par la procédure de DUP, à savoir les commerçants et les artisans installés sur le site. A ce jour seulement deux commerçants ne se sont pas encore prononcés sur leur souhait de relocalisation, et une seule entreprise n'a pas encore trouvé un nouveau local.

Le commissaire enquêteur considère que l'information a été complète et satisfaisante.

1.3 SUR LE CONTENU DU DOSSIER PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique informe suffisamment le public sur l'historique de la ZAC Louvois, l'environnement administratif et juridique du projet et sa consistance. La notice explicative traite l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles le réaménagement de la ZAC Louvois est envisagé : le contexte d'arrivée du tramway et de l'implantation d'une station vis-à-vis de la ZAC, la vétusté et les dysfonctionnements des installations situées sur et sous la dalle, les difficultés d'accès et de circulation.

Le projet présenté constitue une évolution positive par rapport au projet précédent, vers une réduction du programme de logements au profit de la création d'espaces verts publics paysagers, et l'amélioration des liaisons urbaines et vertes.

Le projet a fait l'objet d'une dispense de réalisation d'une étude d'impact.

L'appréciation sommaire des dépenses pour l'ensemble de l'opération est entérinée par l'aménageur. Les travaux sont déjà démarrés sur une partie de la ZAC, hors dalle.

1.4 SUR LA CONCERTATION PREALABLE

La concertation préalable auprès des habitants, mise en œuvre lors du lancement de la procédure de modification de la ZAC Louvois, a été conduite du 24 novembre 2014 au 30 mars 2015 et approuvée par le CM du 15 avril 2015.

Le bilan de la concertation préalable n'est pas joint au dossier.

1.5 SUR LE RESULTAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La participation du publique est quasi nulle. Contrairement à ce qui était prévisible, aucun commerçant ou artisan directement concernés par la relocalisation de leurs activités ne s'est manifesté.

Je considère que cette désaffection est probablement le signe que les négociations engagées recueillent l'approbation des commerçants et artisans et que le nouveau projet ne suscite pas de réaction négative.

Les personnes qui se sont manifestées sur le registre et le site internet de la Préfecture évoquent **des sujets qui n'impactent pas directement la présente enquête publique**, à savoir :

- La possibilité de réalisation d'un ensemble immobilier au nord de la rue de Villacoublay déviée,
- Des questionnements sur la prise en compte de la circulation cycliste, du stationnement des deux roues et de limites du stationnement des voitures.

A ces deux questions la Ville a néanmoins répondu en détail de manière satisfaisante :

- L'emprise foncière entre la rue de Villacoublay déviée et la forêt de Meudon est créée par cette déviation. Cette disposition a été approuvée par le Conseil municipal fin 2015. L'ensemble immobilier est une résidence pour personnes âgées, à faible densité de construction.
- La Ville répond point par point aux questionnements de l'association MDB et précise de façon satisfaisante les dispositions prises pour la circulation vélos et piétons ainsi que la nature des voies nouvellement créées dans le quartier.

Un schéma clair accompagne la réponse.

2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le sens de l'avis qui doit être rendu dans le cadre de la procédure DUP nécessite que soit répondu à cinq questions que 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 de l'expropriation, au bilan avantages-coûts, à la proportionnalité de l'enjeu, et à l'utilité publique.

2.1 L'OPERATION PRESENTE-T-ELLE CONCRETEMENT UN CARACTERE D'INTERET GENERAL ?

Le projet de restructuration de la ZAC Louvois a été défini après une série d'études engagée en 2009, suivie d'une procédure de modification de ZAC engagée fin 2014, qui ont permis de définir un projet traduisant les ambitions de la Ville sous forme d'orientations urbaines comprenant notamment une programmation commerciale. Les modifications ont été entérinées par le Conseil municipal du 16 décembre 2015 par l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics ainsi que du nouveau traité de concession.

Cette restructuration vise à améliorer les conditions de vie du quartier en prenant en compte l'arrivée du tramway et l'implantation d'une station à proximité, avec les objectifs suivants : (i) Revitaliser l'appareil commercial, pour les habitants et pour la clientèle exogène, (ii) Simplifier les liaisons entre le quartier et son environnement (forêt, arrêt du tramway, groupes scolaires), (iii) Renouveler et adapter le programme d'équipements publics avec de nouveaux espaces publics, (iv) développer une nouvelle offre de logements, (v) assurer le maintien du stationnement en optimisant l'offre dans son fonctionnement quotidien, (vi) Adopter une démarche de développement durable pour la réalisation de l'opération.

Ainsi l'ensemble de ces objectifs contribuera à l'amélioration des conditions de vie des habitants, améliorera l'environnement du quartier et valorisera les investissements publics et privés, **ce qui me paraît traduire l'intérêt général du projet.**

2.2 CE PERIMETRE D'EXPROPRIATION EST-IL NECESSAIRE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE L'OPERATION ?

L'aménagement de la ZAC implique la démolition de la dalle pour des raisons de dysfonctionnement et d'obsolescence. Cette démolition implique la relocalisation des activités installées sur la dalle, et l'affectation des locaux sous dalles à d'autres utilisations.

Le programme comprend néanmoins la réalisation de nouveaux locaux pour les commerces, associations et équipements publics, plus accessibles et aux normes environnementales.

Ainsi j'estime que **le périmètre d'expropriation est nécessaire** et suffisant pour atteindre les objectifs de l'opération.

2.3 LE BILAN COUTS-AVANTAGES PENCHE-T 'IL EN FAVEUR DE L'OPERATION ?

Il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs.

L'appréciation sommaire des dépenses comprend le versement d'indemnités aux occupants et autres titulaires de droits, inscrites au chapitre des Frais relatifs à l'acquisition des terrains, estimés à 18,7 M€.

Eu égard aux sommes en jeu, le coût des procédures éventuelles d'expropriation est relativement faible et ne peut mettre en cause cette estimation ni modifier l'équilibre budgétaire du projet.

A ce jour seulement deux commerçants ne se sont pas encore prononcés sur leur souhait de relocalisation, et une seule entreprise n'a pas encore trouvé un nouveau local. Les négociations sont en cours.

Le budget de l'opération a été contractualisé entre la Ville et l'aménageur ; la Ville a voté une subvention d'équilibre de la ZAC pour un montant d'environ 40 M€, assurant ainsi l'équilibre financier de l'opération.

Par ailleurs la création de nouveaux espaces urbains, la modernisation et l'agrandissement des équipements collectifs, et l'aménagement d'un réseau viaire « apaisé » confèrent au quartier un caractère environnemental largement amélioré.

Le bilan coûts-avantages est donc en faveur de la procédure DUP.

2.4 LES ENJEUX SONT-ILS PERTINENTS ET PROPORTIONNES AU CONTEXTE ?

Le commissaire enquêteur estime que les enjeux de la restructuration du quartier de la ZAC Louvois sont pertinents et l'emportent, dans le contexte de l'opération, sur les éventuelles réticences à la relocalisation de la part des commerçants et artisans concernés par la présente procédure.

2.5 L'UTILITE PUBLIQUE EST-ELLE AVEREE ?

En conclusion des analyses des points ci-avant, le commissaire enquêteur estime que **l'utilité publique est avérée.**

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu :

- L'arrêté préfectoral en date du 15 septembre 2016, portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réaménagement du quartier Louvois sur la commune de Vélizy-Villacoublay,
- Les divers textes et mentions portés en préambule de cet arrêté (Code de l'expropriation, Code de l'environnement, délibération du conseil municipal de Vélizy-Villacoublay du 10 février 2016, la demande du député-maire de Vélizy-Villacoublay du 18 février 2016 notamment),
- Les pièces du dossier « DUP » présenté à l'enquête,
- Les résultats de l'enquête publique (registre et courriel),
- Mon rapport sur le déroulement de l'enquête publique établi sur document séparé,

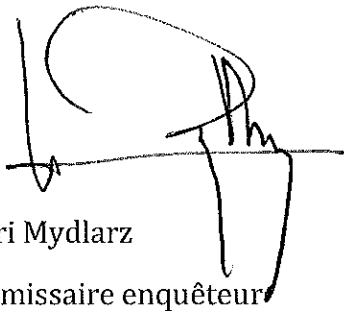
- Mes conclusions ci-dessus,

Je recommande que la Ville et l'Aménageur continuent à mettre en œuvre les moyens d'accompagnement nécessaires à la relocalisation des commerces et des activités tertiaires installés dans le périmètre de la dalle,

Et formule un **AVIS FAVORABLE** sur l'utilité publique du projet de réaménagement du quartier Louvois sur la commune de Vélizy-Villacoublay,

---oOo---

Milly la Forêt le 28 novembre 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Mydlarz', written over a horizontal line.

Henri Mydlarz

Commissaire enquêteur