

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Préfecture des Hauts-de-Seine

Établissement public territorial

Grand Paris Seine ouest

Société publique locale Seine ouest Aménagement

Ville d'Issy-les-Moulineaux

## **ZAC LÉON BLUM**

Enquête publique complémentaire préalable relative à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Léon Blum sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

### **Conclusions du commissaire enquêteur**

## Table des matières

1	Rappel des éléments de l'enquête.....	3
1.1	Objet et cadre juridique de l'enquête.....	3
1.1.1	Procédures antérieures.....	3
1.1.2	Procédure actuelle.....	3
1.2	Organisation et déroulement de l'enquête.....	3
1.3	Rappel sur le déroulement de l'enquête.....	5
2	Appréciation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête publique.....	7
2.1	Sur les procédures.....	7
2.2	Sur le déroulement de l'enquête proprement dit.....	7
2.2.1	Recueil des observations du public.....	8
3	Appréciation du commissaire enquêteur sur l'objet de l'enquête complémentaire.....	8
3.1	Sur le dossier.....	8
3.1.1	Rappel des pièces du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.....	8
3.1.2	Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier.....	9
3.2	Sur les avantages et les inconvénients de l'évolution du programme de la ZAC pour le projet et pour l'environnement.....	10
3.2.1	Evolution du programme de la ZAC.....	10
3.2.2	Réduction du périmètre d'expropriation (îlot D).....	14
3.2.3	Précision sur la prise en compte de la biodiversité et du paysage.....	15
3.2.4	Aménagement des espaces publics.....	15
3.2.5	Actualisation de l'estimation des dépenses.....	15
4	Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur.....	16

# 1 Rappel des éléments de l'enquête

## 1.1 Objet et cadre juridique de l'enquête

### 1.1.1 Procédures antérieures

La ZAC Léon Blum a fait l'objet d'une première enquête publique avec mise à disposition du dossier de création de la ZAC, du 3 septembre au 5 octobre 2015.

Une enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe relative aux emprises des îlots B et D nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Léon Blum sur la commune d'Issy-les-Moulineaux s'est déroulée du 22 mai au 22 juin 2018. Cette enquête a donné lieu à un avis défavorable du commissaire enquêteur à la DUP et à 2 recommandations concernant l'enquête parcellaire.

### 1.1.2 Procédure actuelle

La procédure actuelle d'enquête publique complémentaire s'inscrit dans le cadre du paragraphe 2 de l'article 123-14 du code de l'environnement qui stipule que « *Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement.* » Les avantages et les inconvénients sont identifiés par le maître d'ouvrage dans la pièce 0 du dossier (voir infra § 1.5.1)

La procédure actuelle est portée par l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest suite au transfert de compétences de la Ville d'Issy-les-Moulineaux à l'EPT.

## 1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

L'arrêté préfectoral DCPPAT/BEICEP n°2019-96 en date du 17 mai 2019 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique complémentaire portant sur les avantages et les inconvénients de l'évolution du programme de la ZAC et de la réduction du périmètre d'acquisition sous voie d'expropriation, pour le projet et pour l'environnement par rapport au projet initial d'aménagement de la ZAC Léon Blum sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

Cette enquête a eu lieu du lundi 17 juin au lundi 1<sup>er</sup> juillet inclus.

Ces avantages et ces inconvénients sont décrits dans le tableau de la pièce 0 du dossier.

Modification	Objet de la modification	Incidence de la modification (avantages/inconvénients)	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution du programme de la ZAC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualisation du projet et du programme de l'îlot B</li> <li>Changement de maîtrise foncière de l'EPF à la SPLSOA</li> </ul>	<p><u>Avantages</u> : (incidence positive)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion de l'îlot B par l'aménageur depuis l'acquisition jusqu'à la revente du terrain au promoteur lauréat → vision d'ensemble et intégration dans le bilan de la ZAC (dépenses/recettes)</li> </ul> <p><u>Inconvénients</u> : (incidence négative)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>modification de l'interlocuteur en charge des acquisitions pour les propriétaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Courrier de notification transmis lors de l'enquête parcellaire initiale expliquant la procédure</li> <li>Un nouveau courrier sera envoyé aux propriétaires lors de la mise en œuvre de l'enquête complémentaire</li> <li>Communication et concertation autour du projet : réunion publique organisée le 12 décembre 2018, articles sur le site internet de la ville et dans le journal municipal.</li> </ul>
	Relocalisation de la salle de prière sur le site du 135 avenue de Verdun au sein d'un équipement comprenant le Centre musulman d'Issy et le Centre culturel Georges Dumézil	<p><u>Avantages</u> : (incidence positive)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Libération des locaux du 103 avenue de Verdun pour permettre la réalisation du projet de l'îlot E2 de la ZAC par ICADE Promotion</li> <li>Améliorer les conditions d'accueil de l'ASCOMI qui aura un lieu d'accueil pérenne</li> <li>Réhabilitation des bâtiments existants protégés</li> </ul> <p><u>Inconvénients</u> : (incidence négative)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Densification de la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Communication et concertation autour du projet : réunion publique organisée le 16 octobre 2018, articles sur le site internet de la ville et dans le journal municipal</li> <li>Création de nouveaux locaux pour le service des espaces verts adaptés à leur fonctionnement</li> <li>Construction des extensions en privilégiant les matériaux en bois</li> </ul>
Réduction du périmètre d'expropriation (îlot D)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduction du périmètre d'acquisition de l'îlot D</li> <li>Suppression de l'îlot D dans l'enquête parcellaire</li> <li>Mise en valeur du Chemin des Vignes et augmentation des espaces viticoles</li> </ul>	<p><u>Avantages</u> : (incidence positive)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation du patrimoine bâti isséen</li> <li>Mise en valeur du Chemin des Vignes par un retrait de certains immeubles</li> <li>suppression de l'expropriation</li> <li>Maintien des activités commerciales existantes sur les immeubles conservées</li> </ul> <p><u>Inconvénients</u> : (incidence négative)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intégration entre des immeubles anciens et les constructions neuves</li> <li>Réalisation des travaux de démolition/construction au sein d'un îlot bâti existant → nuisances de chantier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ravalement des immeubles conservés permettant une meilleure intégration et un nouveau souffle au quartier</li> <li>communication et concertation autour du projet : réunion publique organisée le 12 décembre 2018, articles sur le site internet de la ville et dans le journal municipal</li> <li>Mode constructif en bois → réduction des nuisances de chantier ( durée de chantier plus courte)</li> <li>charte de chantier</li> </ul>

Modification	Objet de la modification	Incidence de la modification (avantages/inconvénients)	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Précision sur la prise en compte de la biodiversité et du paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place de mesures pour favoriser la biodiversité</li> <li>Intégration des démarches de chaque îlot en faveur de la biodiversité et du paysage</li> </ul>	<p><u>Avantages</u> : (incidence positive)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Effets positifs sur la biodiversité en ville</li> <li>Réduction des îlots de chaleur au sein de l'îlot A</li> </ul>	
Aménagement des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement des espaces publics précisé et repensé pour intégrer une végétalisation plus importante et renforcer l'identité du quartier</li> </ul>	<p><u>Avantages</u> : (incidence positive)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réduction des îlots de chaleur au sein de l'îlot A</li> <li>Augmentation des espaces verts et des surfaces perméables</li> </ul>	
Actualisation de l'estimation des dépenses	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise à jour du bilan de la ZAC (dépense/recette)</li> </ul>	<p><u>Avantages</u> : (incidence positive)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Diminution des acquisitions foncières sur l'îlot D</li> <li>augmentation des recettes liées à la revente des charges foncières sur l'îlot B</li> </ul> <p><u>Inconvénients</u> : (incidence négative)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Diminution des recettes liées à la revente des charges foncières sur l'îlot D</li> <li>augmentation des acquisitions foncière sur l'îlot B</li> </ul>	Mise à jour annuelle du bilan de la ZAC dans le cadre des Comptes Rendus Annuel à la Collectivités (CRAC) qui sont présentés lors du conseil municipal de la ville d'Issy-les-Moulineaux et du conseil de territoire de GPSO

### 1.3 Rappel sur le déroulement de l'enquête

Par décision n°E19000027/95 du 24 avril 2019, le Président du tribunal administratif de Cergy m'a désigné François HUET ingénieur VRD en qualité de commissaire enquêteur.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, les dates des permanences ont été réparties comme suit :

- Lundi 17 juin, de 8h30 à 12h00 ;
- Jeudi 20 juin, de 16h00 à 19h00 ;
- Samedi 29 juin de 8h30 à 12h00 ;
- Lundi 1<sup>er</sup> juillet de 15h00 à 18h00.

Les journaux retenus pour la publicité légale ont été :

- Le Parisien des mardis 28 mai et 18 juin ;
- Les Échos des mardis 28 mai et 18 juin ;

L'avis a été affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la ville et publié sur plusieurs sites internet :

- sur le site dédié : <http://zac-leon-blum-ilotb-dup-issylesmoulineaux.enquetepublique.net>
- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine :  
<http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2019/ISSY-LES-MOULINEAUX>
- sur le site de l'ETP Grand Paris Seine Ouest :  
[http://seineouest.fr/operation\\_d\\_amenagement\\_de\\_la\\_zac\\_leon\\_blum.html](http://seineouest.fr/operation_d_amenagement_de_la_zac_leon_blum.html)
- sur la plateforme du ministère de l'Écologie :  
<https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/home/>

Conformément à l'arrêté préfectoral DCP/PA/BEICEP n°2019/96, l'enquête publique s'est déroulée du lundi 17 juin à 8h30 au lundi 1<sup>er</sup> juillet 2019 à 18h00 soit pendant 15 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre papier coté et paraphé par le commissaire enquêteur ont été mis à disposition du public au siège de l'enquête.

Un second exemplaire du dossier et un autre registre ont été mis à disposition du public au sein des locaux de l'EPT Grand Paris Seine Ouest 2 rue de Paris à Meudon.

Les personnes ont pu déposer leurs observations dans les registres papier ou dans le registre électronique accessible à l'adresse suivante :

<http://zac-leon-blum-ilotb-dup-issylesmoulineaux.enquetepublique.net>

ou sur le site de la préfecture des Hauts-de-Seine à l'adresse :

[pref-enquetes-publiques-belp@hauts-de-seine.gouv.fr](mailto:pref-enquetes-publiques-belp@hauts-de-seine.gouv.fr)

Comme stipulé à l'article 6 de l'arrêté, je me suis tenu à la disposition du public au cours des quatre permanences de 3 heures chacune.

Les observations pouvaient aussi m'être adressées par écrit au siège de l'enquête à l'attention personnelle du commissaire enquêteur. Ces observations étaient alors annexées au registre dématérialisé.

Les observations et propositions transmises par voie électronique étaient consultables sur le registre dématérialisé.

Aucun courrier n'a été envoyé par voie postale.

2 courriers et une note m'ont été remises en mains propres dans l'heure et demie qui a précédé la fin de l'enquête.

La participation du public a été importante. Aucun incident n'a été à déplorer.

J'ai clos l'enquête le lundi 1<sup>er</sup> Juillet à 18 h 00.

J'ai récupéré les registres d'enquête du siège de l'enquête à la fin de cette permanence et le registre du siège de GPSO le lendemain.

## **2 Appréciation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête publique**

### **2.1 Sur les procédures**

D'après l'arrêté préfectoral, l'enquête publique complémentaire préalable relative à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Léon Blum entre dans le cadre de l'article R123-8 du code de l'Environnement.

Je n'ai pas relevé de manquement à la procédure dans le cadre d'une enquête publique complémentaire 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 15 jours consécutifs, conformément à l'article 1 de l'arrêté préfectoral ;
- les avis d'enquête publique ont été affichés 15 jours avant le début de l'enquête publique. Les avis ont été diffusés 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 conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral;

*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 publique s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral :

- le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête soit en ligne soit sur support papier dans chacun des lieux de l'enquête. Un accès gratuit au dossier était également garanti par un poste informatique dans chacun des lieux ouverts au public, conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral ;
- j'ai pu constater que les conditions d'accueil étaient satisfaisantes ;
- les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées comme prévu par l'article 6 de l'arrêté préfectoral et aucun incident n'a été à déplorer ;
- l'enquête publique a été close conformément à l'article 11.

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

## **2.2.1 Recueil des observations du public**

La participation dans les registres a été massive. 1 456 observations ont été recueillies se répartissant ainsi :

- 1 258 observations dans le registre électronique ;
- 113 observations déposées sur les 4 registres papier (3 au siège de l'enquête au centre administratif d'Issy-les-Moulineaux et 1 au siège de GPSO) ;
- 85 observations déposées à l'adresse courriel mise en place par la Préfecture.

La plupart des observations ont été déposées par des particuliers. Quelques associations ont participé à l'enquête.

Les 5 thèmes identifiés dans les observations du public portaient sur :

- le centre culturel musulman ;
- la ZAC dans son principe, ses objectifs, ses réalisations ;
- l'îlot B ;
- le manque d'informations et de concertation ;
- la qualité du dossier.

J'ai dressé un procès-verbal de synthèses de ces observations que j'ai remis au porteur de projet le 5 juillet.

Il m'a remis son mémoire en réponse 10 jours plus tard.

## **3 Appréciation du commissaire enquêteur sur l'objet de l'enquête complémentaire**

### **3.1 Sur le dossier**

#### **3.1.1 Rappel des pièces du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

Pièce 0 : Notice sur les modifications apportées au projet . Présentation des avantages et inconvénients pour le projet et l'environnement (nouvelle pièce de l'enquête complémentaire), 20 pages A4 ;

Pièce 1 : Mention des textes régissant l'enquête publique unique (mise à jour pour l'enquête complémentaire), 39 pages A4 ;

Pièce 2 : Notice explicative (mise à jour pour l'enquête complémentaire), 49 pages A4 ;

Pièce 3 : Plan de situation, 1 plan A3 ;

Pièce 4 : Plan général des travaux (mis à jour pour l'enquête complémentaire), 2 plans A3 ;

Pièce 5 : Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (mis à jour pour l'enquête complémentaire), 11 pages A4 ;

Pièce 6 : L'appréciation sommaire des dépenses (mise à jour pour l'enquête complémentaire), 2 pages A4 ;

Pièce 7 : le bilan de la concertation préalable, 9 pages A4 ;

Pièce 8 : L'étude d'impact

- Note sur la mise à jour de l'évaluation environnementale, 9 pages A4 ;

- Évaluation environnementale mise à jour: 394 pages A4 et A3 + annexes ;

Pièce 9 : Périmètre de la déclaration d'utilité publique, 1 plan A3 ;

Avis en date du 14 mai 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale sur le projet d'aménagement de la ZAC Léon Blum, 14 pages A4 ;

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE du 14/05/2019.

### **3.1.2 Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier**

Le dossier de l'enquête initiale a été mis à jour et complété. La présentation était claire avec la distinction des ajouts et modifications par l'utilisation d'une police de couleur. L'étude d'impact a été entièrement reprise et mise à jour. Je regrette que certains éléments du projet n'aient pas pu être intégrés, notamment la volumétrie du bâtiment « La Serre » ce qui pouvait donner une vision faussée du projet. Cela ne remettant pas en cause l'objet de l'enquête qui est la déclaration d'utilité publique de la ZAC, ***j'émet un avis favorable sur le dossier dans sa forme et sur son fond.***

## **3.2 Sur les avantages et les inconvénients de l'évolution du programme de la ZAC pour le projet et pour l'environnement**

### **3.2.1 Evolution du programme de la ZAC**

#### **1) Actualisation du projet et du programme de l'îlot B**

##### Avantages : (incidence positive)

- projet bâtiment « La Serre » de haute qualité architecturale qui permet la construction de 11200 m<sup>2</sup> de logements et 530 m<sup>2</sup> de commerces, ce qui correspond aux objectifs de densification stipulés dans la loi du Grand Paris. Ce bâtiment comprendra 30 % de logements sociaux ce qui favorisera la mixité sociale, notamment avec la création d'espaces partagés autour du projet de serre végétale.
- Mise en place d'une liaison piétonne entre l'avenue de Verdun et la rue Aristide Briand.

##### Inconvénients : (incidence négative)

- expropriation des propriétaires actuels.
- Immeuble de grande hauteur mais en conformité avec la hauteur autorisée par le PLU ;
- prise en charge exigeante pour l'entretien des espaces intérieurs à faire partager entre les occupants et notamment les bénéficiaires des logements sociaux qui risquent de devoir subir des charges difficilement supportables ;
- incidence sur les immeubles voisins :
  - sur le 126 avenue de Verdun avec une ombre portée importante et sentiment d'écrasement et d'inquiétude pour les habitants de cet immeuble qui n'a que 10 étages.
  - l'immeuble du 120 avenue de Verdun avec ses 8 niveaux paraîtra comme une anomalie entre les deux bâtiments de 19 étages des îlots B et G.

##### Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation :

- Juste indemnisation des propriétaires expropriés par la SPL-SOA qui devra être particulièrement attentive aux demandes exprimés lors de cette enquête publique ;
- prévoir une gestion des parties communes qui soit supportable pour les occupants des logements sociaux ;
- Faire une étude d'ensoleillement et prendre en compte les conclusions de l'étude pour une meilleure intégration du projet dans son environnement, notamment vis à vis de l'immeuble du 126 av de Verdun.

- Intégrer l'îlot du 120 avenue de Verdun compris entre les îlots B et G dans le périmètre de la ZAC . Cela permettrait de :
  - créer une continuité des hauteurs des bâtiments et harmoniser l'ensemble ;
  - donner la possibilité d'augmenter de la surface de plancher possible et ainsi pouvoir éventuellement réduire la hauteur des immeubles adjacents, notamment sur l'îlot B ;
  - d'intégrer des espaces verts à partager sur une partie de l'îlot.

*Je suis favorable à cette évolution du programme de la ZAC car elle participe à l'objectif de densification initié par la loi du Grand Paris de création de nouveaux logements avec un pourcentage significatif de logements sociaux à proximité des nouvelles gares construites pour la ligne 15 du Grand Paris Express. En outre le projet proposé semble être d'un réel intérêt architectural. Cet avis favorable est assorti de quelques recommandations qui portent sur :*

- *la juste indemnisation des propriétaires expropriés ;*
- *la bonne gestion des parties communes du bâtiment « La Serre » supportable par les occupants des logements sociaux ;*
- *l'étude des impacts du nouveau bâtiment sur les immeubles voisins en matière d'ensoleillement ;*
- *l'intégration dans le périmètre de la ZAC de l'îlot compris entre l'îlot B et l'îlot G.*

## **2) Changement de maîtrise foncière de l'EPF à la SPLSOA**

Avantages : (incidence positive)

- Gestion de l'îlot B par l'aménageur depuis l'acquisition jusqu'à la revente du terrain au promoteur lauréat → vision d'ensemble et intégration dans le bilan de la ZAC (dépenses/recettes)

Inconvénients : (incidence négative)

- modification de l'interlocuteur en charge des acquisitions pour les propriétaires.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (identifiées par le porteur de projet) :

- Courrier de notification transmis lors de l'enquête parcellaire initiale expliquant la procédure
- Un nouveau courrier a dû être envoyé aux propriétaires lors de la mise en œuvre de l'enquête complémentaire

- Communication et concertation autour du projet : réunion publique organisée le 12 décembre 2018, articles sur le site internet de la ville et dans le journal municipal.

***Je suis favorable au changement de la maîtrise foncière de l'EPF à la SLP-SOA pour une meilleure intégration de la gestion de l'îlot B dans le bilan de la ZAC.***

### **3) Relocalisation de la salle de prière sur le site du 135 avenue de Verdun au sein d'un équipement comprenant le Centre musulman d'Issy et le Centre culturel Georges Dumézil**

Avantages : (incidence positive)

- Libération des locaux du 103 avenue de Verdun pour permettre la réalisation du projet de l'îlot E2 de la ZAC par ICADE Promotion
- Améliorer les conditions d'accueil de l'ASCOMI qui aura un lieu d'accueil pérenne.
- Réhabilitation des bâtiments existants protégés.
- Réponse à une demande forte de la communauté musulmane qui souhaite avoir un lieu décent pour pratiquer sa religion. A ce titre, il s'agit d'un véritable besoin pour une partie de la population largement exprimé lors de l'enquête.
- Installation d'un centre culturel Georges Dumézil consacré à l'histoire des mythologies, des croyances, des religions polythéistes et monothéistes et leur impact sur les civilisations.
- Proximité des moyens de transport en commun.

Inconvénients : (incidence négative)

- Densification de la parcelle et destruction d'un cadre perçu comme remarquable qui pourrait être valorisé autrement ( plantation d'arbres ) :
- risque de gêne à la circulation lors de fêtes musulmanes
- le projet architectural proposé présente de nombreux inconvénients en l'état :
  - disproportionné par rapport au local existant et au nombre de personnes pratiquantes inscrites actuellement à l'ASCOMI s'élevant à environ 500. Une jauge fixée à environ 500 personnes pratiquantes pourrait être prise comme base de dimensionnement de l'équipement ;
  - un équipement où les hommes et les femmes sont systématiquement séparés. Ce principe de discrimination n'est pas conforme aux principes de conception des équipements publics actuels. En outre, il marque une vision de l'islam très conservatrice et qui n'est pas en phase avec les valeurs de la société française d'aujourd'hui ;

- son coût est élevé, en raison de l'importance du bâtiment, mais aussi de travaux importants de réhabilitation des bâtiments existants et des travaux en milieu très contraint ;
- implication financière de la collectivité pour la réalisation du projet.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation :

- Reprendre entièrement le projet architectural du CMI en :
  - le dimensionnant sur la base d'une jauge de 500 personnes environ pratiquant simultanément ;
  - supprimant les séparations entre les hommes et les femmes dans la structure du bâtiment afin que cet équipement public corresponde aux caractéristiques et normes en vigueur pour les établissements publics ;
  - élaborer le projet en concertation avec la Fondation de l'Islam de France, fondation laïque reconnue d'utilité publique ;
- Vérifier que le site proposé reste le meilleur choix parmi les sites visités par GPSO au regard des critiques formulées lors de l'enquête publique. Un autre choix permettrait :
  - de conserver et de valoriser le bâtiment bénéficiant du titre de patrimoine protégé de la ville à moindres frais.
  - d'écarter le risque d'encombrement de l'avenue de Verdun les jours de fête musulmane.

***Je suis favorable à la relocalisation du CMI car il répond à un véritable besoin largement exprimé pendant l'enquête complémentaire.***

***J'émet cependant une réserve sur le projet architectural soumis à l'enquête : pour rester dans le cadre d'une stricte relocalisation, le projet doit correspondre au nombre de personnes inscrites actuellement à l'ASCM qui est de 500 personnes environ. J'estime que le projet proposé est surdimensionné par rapport au besoin réel actuel.***

***De plus, le projet proposé inscrit dans la structure même du bâtiment, une ségrégation très marquée entre les hommes et les femmes avec des entrées séparées, des salles de prières séparées et même éloignées l'une de l'autre, des bibliothèques séparées. Cette construction n'est pas acceptable dans le cadre d'un établissement public. En outre, il révèle la prééminence d'une vision de l'islam traditionaliste qui cherche à s'imposer et ferme la voix à toute idée d'un islam progressiste qui tente d'exister dans notre pays et qui correspond mieux à l'idéal laïc républicain qui le caractérise.***

***Par ailleurs je recommande au porteur de projet de vérifier s'il n'existe pas sur le territoire communal un autre site qui pourrait accueillir cet équipement public de taille plus modeste que celui proposé dans ce dossier.***

### **3.2.2 Réduction du périmètre d'expropriation (îlot D)**

- 1) Réduction du périmètre d'acquisition de l'îlot D**
- 2) Suppression de l'îlot D dans l'enquête parcellaire**
- 3) Mise en valeur du Chemin des Vignes et augmentation des espaces viticoles**

Avantages : (incidence positive)

- Préservation du patrimoine bâti existant
- Mise en valeur du Chemin des Vignes par un retrait de certains immeubles
- Suppression de l'expropriation
- Maintien des activités commerciales existantes sur les immeubles conservés ;
- Correspond à une demande exprimée lors de l'enquête initiale.

Inconvénients : (incidence négative)

- Intégration entre des immeubles anciens et les constructions neuves
- Réalisation des travaux de démolition/construction au sein d'un îlot bâti existant → nuisances de chantier

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation :

- Ravalement des immeubles conservés permettant une meilleure intégration et un nouveau souffle au quartier
- communication et concertation autour du projet : réunion publique organisée le 12 décembre 2018, articles sur le site internet de la ville et dans le journal municipal
- Mode constructif en bois → réduction des nuisances de chantier ( durée de chantier plus courte)
- charte de chantier

***Je suis favorable à la réduction du périmètre d'expropriation (îlot D) pour les avantages qu'elle présente par rapport à des inconvénients, somme toute limités. Elle correspond en outre à une demande forte exprimée lors de l'enquête publique initiale et n'a fait l'objet d'aucune observation lors de l'enquête complémentaire.***

### **3.2.3 Précision sur la prise en compte de la biodiversité et du paysage**

- 1) Mise en place de mesures pour favoriser la biodiversité ;**
- 2) Intégration des démarches de chaque îlot en faveur de la biodiversité et du paysage**

Avantages : (incidence positive)

- Effets positifs sur la biodiversité en ville ;
- Réduction des îlots de chaleur au sein de l'îlot A ;

*Je suis favorable à la prise en compte de la biodiversité et du paysage dans chaque îlot car c'est une demande forte exprimée durant l'enquête et elle correspond à une nécessité reconnue par tous. Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet a confirmé la plantation de plantes favorisant la biodiversité. Il conviendra d'en vérifier la réalité à chaque stade d'élaboration des études, des travaux et ultérieurement du bon entretien de ces plantations.*

### **3.2.4 Aménagement des espaces publics**

- 1) Aménagement des espaces publics précisé et repensé pour intégrer une végétalisation plus importante et renforcer l'identité du quartier**

Avantages : (incidence positive)

- Réduction des îlots de chaleur au sein de l'îlot A
- Augmentation des espaces verts et des surfaces perméables

*Je suis favorable l'aménagement des espaces publics tel qu'il a été précisé dans le dossier d'enquête complémentaire et tel qu'il a été réaffirmé dans le mémoire en réponse du porteur de projet avec l'augmentation des surfaces d'espaces verts créés en augmentation de plus de 250 %. Cependant étant donné la faible surface d'espaces verts initiale, il conviendrait d'être encore plus ambitieux. Par ailleurs, pour répondre à une demande forte exprimée pendant l'enquête, je recommande au porteur de projet de prévoir la construction de jardins d'enfants, notoirement absents du projet de ZAC présenté.*

### **3.2.5 Actualisation de l'estimation des dépenses**

- 1) Mise à jour du bilan de la ZAC (dépense/recette)**

Avantages : (incidence positive)

- Diminution des acquisitions foncières sur l'îlot D
- augmentation des recettes liées à la revente des charges foncières sur l'îlot B

Inconvénients : (incidence négative)

- Diminution des recettes liées à la revente des charges foncières sur l'îlot D
- augmentation des acquisitions foncière sur l'îlot B

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

Mise à jour annuelle du bilan de la ZAC dans le cadre des Comptes Rendus Annuel à la Collectivités (CRAC) qui sont présentés lors du conseil municipal de la ville d'Issy-les-Moulineaux et du conseil de territoire de GPSO

L'estimation sommaire des dépenses présentée fait apparaître le montant des dépenses de construction du centre musulman d'Issy et des locaux du Clavim et de GPSO. Ces montants pourraient être réduits en tout cas modifiés si le porteur de projet apporte des modifications à ces constructions conformément aux réserves que j'émet. Le détail des recettes n'est pas présenté mais la durée et le montant de l'amortissement seront calculés de manière à obtenir un total de recette équilibré par rapport aux dépenses.

*J'émet un avis favorable à l'actualisation de l'estimation des dépenses car elle me semble sincère au vu des montants affichés. Je constate que l'objectif est d'arriver à un équilibre entre ces dépenses et les recettes à venir. Cette estimation sera actualisée en intégrant notamment le coût du nouveau projet de CMI requalifié.*

## 4 Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

**Rappel :**

Conformément à la législation « le dossier d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions, et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information ».

S'agissant ensuite de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l'arrêt du Conseil d'État du 27 février 1970 est très clair : « Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit examiner les observations consignées ou annexées aux registres, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête ».

**Constatant :**

- Que l'enquête a duré 15 jours ;
- Que les avis d'enquête ont été affichés suivant les prescriptions et délais réglementaires pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que les annonces légales dans les journaux Le Parisien et Les Échos sont parues suivant les prescriptions et délais réglementaires.
- Que les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées aux jours et heures indiqués au centre administratif d'Issy-les-Moulineaux ;
- Que le dossier relatif à l'enquête était conforme aux dispositions légales, qu'il était compréhensible et disponible à la consultation aux jours et heures d'ouverture du siège de l'enquête et au siège de l'EPT GPSO ;
- Que le dossier était consultable :
  - sur le site internet dédié à l'enquête ;
  - sur les sites internet de la préfecture des Hauts-de-Seine ;
  - sur la plateforme dédiée créé par le ministère chargé de la transition écologique et solidaire ;
- Que les registres des observations étaient disponibles aux jours et heures d'ouverture au siège de l'enquête et au siège de l'EPT GPSO ;
- Que les observations du public pouvaient être adressées au commissaire enquêteur par courrier au siège de l'enquête ou par courriel sur le site dédié à l'enquête ainsi que sur la boîte fonctionnelle de la préfecture des Hauts-de-Seine ;
- Que les dispositions de l'arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête ont été respectées ;
- Que le commissaire enquêteur n'a eu connaissance d'aucun incident susceptible de perturber le bon déroulement de l'enquête.

**Étant donné :**

- les observations et courriers reçus et les réponses précises et argumentées apportés par le porteur de projet ;
- les avantages et les inconvénients de l'évolution du programme de la ZAC pour le projet et pour l'environnement tels que nous les avons comparés.

**Considérant que :**

- l'opération est d'intérêt général car elle répond aux objectifs stipulés dans la loi du Grand Paris qui prévoit la densification afin de contribuer à l'accroissement du nombre de

logements y compris de logements sociaux et d'activités à proximité de la gare du Grand Paris express et qu'elle redonne au nouveau souffle aux quartiers existants ;

- le recours à l'expropriation est nécessaire ;
- les avantages de l'opération l'emportent sur ses inconvénients, en tenant compte de l'ensemble des intérêts publics et privés mais il ressort que j'émetts une réserve et des recommandations sur l'évolution du projet de la ZAC ;
- mes recommandations portent sur :
  - la juste indemnisation des propriétaires expropriés de l'îlot B ;
  - la bonne gestion des parties communes du bâtiment « La Serre » supportable par les occupants des logements sociaux ;
  - l'étude des impacts du nouveau bâtiment sur les immeubles voisins en matière d'ensoleillement à réaliser ;
  - l'intégration de l'îlot compris entre l'îlot B et l'îlot G dans le périmètre de la ZAC.
  - prévoir la construction de jardins d'enfants, notoirement absents du projet de ZAC présenté.

**J'émetts un avis favorable aux modifications du projet d'aménagement initial de la ZAC Léon Blum sur la commune d'Issy-les-Moulineaux pour la déclaration d'utilité publique de ce projet, assorti d'une réserve et de cinq recommandations.**

**Condition de l'avis :**

**La réserve est la suivante : reprendre l'étude du projet architectural du bâtiment sur la base d'un usage par environ 500 personnes simultanément, en supprimant les séparations discriminantes entre les hommes et les femmes : entrée, salle de prière, bibliothèque notamment.**

**A l'issue de cette étude, je recommande de vérifier s'il n'existe pas sur le territoire communal un autre site qui pourrait accueillir le CMI de taille plus modeste que celui proposé dans ce dossier.**

Fait à Levallois-Perret le 18 juillet 2019

François Huet

Commissaire-enquêteur

