

Département du Val de Marne

**Déclaration d'utilité publique au titre d'une
réserve foncière
Secteur CENEXI-GAVEAU
Fontenay-sous-Bois**

enquête publique

Du 3 au 21 mai 2021

Conclusions et Avis

Commissaire-enquêtrice : Marie-José Albaret-Madarac
Ordonnance n°E21000025/77 du 22 mars 2021 Tribunal Administratif de Melun

CONCLUSIONS

1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de la ville de Fontenay-sous-Bois de constituer une réserve foncière dans le secteur CENEXI-Gaveau, objet de l'enquête, est localisé dans la zone ouest de la commune à proximité de la gare RER, station Fontenay-sous-Bois. Une délibération de l'établissement public territorial Paris-Est Marne et Bois en date du 17 décembre 2018 a instauré dans ce secteur un périmètre d'étude délimité par les rues Marcel et Jacques Gaucher au sud, par une portion sud de la rue Jean-Jacques Rousseau à l'est et par un tronçon de la rue Pasteur au nord. Cette décision prend en compte :

- Les orientations de l'OAP du secteur « visant notamment : à préserver les activités entre la rue Pasteur et Marcel Gaucher, à adapter et restructurer les écoles aux besoins des habitants du quartier, à créer sur la rue Jean-Jacques Rousseau un maillage vert accompagnant les cheminements doux entre les différents espaces du quartier ».
- La nécessité de réaliser une étude sur l'aménagement et la programmation de ce secteur tout en préservant les activités existantes et le caractère patrimonial du secteur.
- Et « considère que cette opération d'aménagement dans le secteur devra comporter au moins la présence de commerces et d'activités, la prise en compte du tissu pavillonnaire situé au sud du périmètre, la création de cheminements piéton arborés afin d'irriguer le futur ilot ».

Le périmètre de l'étude est situé en zone UFa du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette zone se caractérise par des activités de faible emprise insérées dans des tissus résidentiels dans lesquels toute nouvelle construction doit satisfaire les enjeux de végétalisation, de cheminement doux et de qualité architecturale.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne 8 parcelles pour une superficie de 21 829 m² comportant la totalité du terrain « Gaveau » et une partie du site de la société « CENEXI », notamment une zone non bâtie et des bâtiments non occupés ou relocalisables.

Le bâtiment de l'usine Gaveau est par ailleurs identifié comme patrimoine industriel à préserver. A ce titre il ne peut être démolé et la ville souhaite le valoriser en raison de sa qualité architecturale et de son caractère industriel historique.

L'enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique en vue de permettre la constitution d'une réserve foncière est un dispositif d'acquisition du foncier lié à une opération d'aménagement dont les caractéristiques ne sont pas encore définies.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté préfectoral n° 2021/01225 du 9 avril 2021 qui précise que l'enquête se déroulera durant 19 jours consécutifs et que trois permanences seront assurées.

L'ouverture de l'enquête a été annoncée dans deux journaux, Le Parisien édition du Val de Marne les 19 avril et 3 mai et l'Humanité les 20 avril et 3 mai. Les affiches de format A3 ont été apposées sur 10 panneaux d'affichage administratif à l'ouest de la ville.

Les permanences se sont déroulées selon le calendrier et les modalités prévus par l'arrêté d'ouverture de l'enquête :

- le mercredi 5 mai de 9h à 12 h,
- le mardi 11 mai de 14h à 17h,
- le vendredi 21 mai de 14h à 17h.

J'ai reçu 11 visiteurs lors de mes trois permanences et 16 des 19 commentaires m'ont été adressés par messagerie sur la boîte mail de la préfecture.

Le propriétaire du site s'est déplacé avec son architecte et son avocat lors de la seconde permanence. Il m'a présenté le dossier et la maquette sur laquelle ils travaillent depuis plusieurs années en lien avec la commune. Il m'a par ailleurs communiqué l'ensemble des pièces par courriel et courrier. Le courrier recommandé avec AR de l'avocat en date du 19 mai réceptionné le 20 mai en mairie ne m'a pas été transmis. Son double m'est parvenu via la boîte mail de la Préfecture.

J'ai communiqué l'intégralité des observations au porteur du projet. Le procès-verbal de synthèse a été adressé à la mairie de Fontenay-sous-Bois le 28 mai par messagerie avant une réunion d'échanges dans les locaux de la mairie le 8 juin.

Un mémoire en réponse a été reçu le 14 juin 2021.

3. BILAN DES OBSERVATIONS

Les longs commentaires argumentés reçus ne semblent pas témoigner d'une opposition à la procédure de constitution d'une réserve par déclaration d'utilité publique à l'exception du conseil de la société JB Fontenay qui en conteste la régularité.

Se dégagent des observations les thèmes suivants :

- Le projet d'école est indispensable mais serait plutôt inadapté dans le bâtiment Gaveau. L'importance et la durée des travaux nécessiteraient de trouver une solution intermédiaire immédiate. Présence préoccupante d'une antenne relais à proximité du site Gaveau.

- La pollution potentielle du site Cenexi (Seveso). La dépollution et la réhabilitation paraissent incompatibles avec l'urgence d'édifier un nouveau groupe scolaire en raison de la saturation des classes existantes à proximité.
- Le problème du stationnement dans le quartier et de la circulation des poids lourds chargés de produits chimiques qui desservent l'usine Cenexi.
- De nombreuses suggestions sont faites pour maintenir le commerce et les activités sur le site.
- La végétalisation du quartier envisagée au projet est jugée nécessaire mais trop peu significative.
- L'état de dégradation réel du bâtiment Gaveau.
- Les projets de la ville entrant en concurrence avec ceux du propriétaire du bâtiment Gaveau.

En conclusion de son mémoire en réponse monsieur le Maire de Fontenay-sous-Bois rappelle les raisons qui ont conduit à demander une DUP en réserve foncière.

« La réalisation d'une opération d'aménagement importante portant sur l'implantation d'un groupe scolaire qui est un enjeu central pour la Ville et qui doit répondre à court terme aux besoins des habitants, toute solution transitoire devant par ailleurs être écartée. Or seul ce site présente les caractéristiques requises ; il doit donc être maîtrisé par la puissance publique dans les meilleurs délais.

L'aménagement porte également sur une végétalisation importante à travers notamment la dés-imperméabilisation des sols, la réalisation d'une trame traversant et désenclavant le secteur, ainsi que le développement d'activités, pour conforter et redynamiser ce pôle économique secondaire de la Ville.

- L'aménagement de l'emprise présente de forts enjeux urbains qui nécessitent un temps d'étude, de réflexion et de concertation avec la population, qui est incompatible avec la pression foncière exercée depuis quelques années. Les divers projets ou ébauches portés à la connaissance de la Ville ne répondent pas suffisamment à ces enjeux, mais surtout, la spéculation foncière en cours ne permettra pas la sortie d'un projet qualitatif et répondant à l'intérêt général. C'est d'autant plus vrai compte tenu de l'état environnemental du site.

Ainsi, à ces enjeux s'ajoute celui du traitement de la pollution du site dans les plus brefs délais, responsabilité qui incombe à Cenexi et dont la bonne exécution sera suivie de près par l'EPFIF et la Ville, en lien avec les services de l'Etat. Le site Gaveau étant jusqu'à ce jour resté inaccessible, la procédure de DUP en réserve foncière nous semble à même de contraindre le propriétaire à donner l'accès au site, afin d'avancer dans la connaissance nécessaire de l'état des sols.

La maîtrise publique finale du site apparaît le meilleur levier pour garantir le traitement de cette pollution et engager un projet d'aménagement concerté. Il s'agit bien de porter un projet d'intérêt général, répondant aux besoins des habitants, et de se donner les moyens pour le réaliser. A défaut d'une prise en charge par la puissance publique, il est à craindre que le site ne devienne une future « friche » polluée.

AVIS

A l'issue de cette enquête publique unique qui s'est déroulée du 3 au 21 mai 2021 et qui concerne un projet de Déclaration d'Utilité Publique relatif à la constitution d'une réserve foncière,

je considère que l'enquête a atteint ses objectifs de permettre au public de prendre connaissance du projet et de formuler ses observations :

- la procédure d'enquête a été conduite selon la réglementation en vigueur et les prescriptions de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête ;
- l'enquête publique unique a été précédée des mesures de publicité permettant une bonne information du public sur son organisation ;
- le dossier présenté à l'enquête bien que succinct permettait une compréhension correcte du contexte de l'enquête et de ses impacts ;
- l'organisation de trois permanences et le mode de réception des observations a bien permis au public de s'exprimer longuement dans de bonnes conditions.
- J'engage les services de la mairie à montrer plus de vigilance dans la réception et la transmission des courriers destinés au commissaire-enquêteur.

Après avoir étudié les différentes pièces du dossier je considère que les caractéristiques de la constitution de réserve foncière sont réunies :

- Le projet présenté doit faire l'objet d'études complémentaires en particulier sur la pollution du site et la localisation réelle du groupe scolaire au sein de la réserve foncière ainsi que sur les aménagements de voirie.
- Les propriétaires des parcelles concernées ont manifesté l'intention de les aliéner.
- L'emprise du projet de réserve foncière correspond bien au périmètre d'étude instauré par une décision de l'EPT pour permettre les opérations d'aménagement prévues à l'OAP du secteur Ouest.
- Les besoins d'un groupe scolaire dans la partie ouest de la commune sont effectifs et ne peuvent être satisfaits par une réserve de terrains disponibles d'une superficie suffisante dans le secteur considéré.
- Les enjeux de végétalisation et de cheminement doux peuvent largement être satisfaits par la superficie de la réserve foncière envisagée

Après avoir analysé les observations du public, interrogé le maître d'ouvrage et pris en considération ses réponses, je considère que :

- L'état du bâtiment Gaveau inoccupé depuis plusieurs années et souffrant d'un défaut d'entretien préoccupe légitimement la ville et les participants à l'enquête.
- Le réaménagement du secteur est globalement accepté, et apporterait au quartier un équipement public attendu.
- Des compléments d'étude sont souhaités en matière de circulation douces et de stationnement et la commune s'y engage.
- Les riverains inquiets des aménagements survenant au coup par coup attendent une réelle concertation sur un projet d'ensemble compatible avec le PLU et les documents de planification. La commune précise que le projet sera partagé avec la population afin de répondre aux besoins des habitants et des usagers.
- La pollution des sols exige un traitement adapté des différentes parcelles de l'emprise et les acteurs publics intervenant sur le projet permettent de garantir un niveau de dépollution correct et complet.

Après avoir analysé les avantages et les inconvénients du projet je considère que :

- Les atteintes à la propriété privée sont limitées, les propriétaires ayant manifesté l'intention d'aliéner les parcelles comprises dans le périmètre de réserve foncière.
- Les locaux et terrains affectés par le projet de réserve sont vides ou quasiment inoccupés ce qui n'entraîne pas de destruction de bâtiment.
- L'activité du site CENEXI n'est pas impactée par le projet et les emplois ne sont pas menacés.
- Les impacts environnementaux devraient être positifs grâce à la dés-imperméabilisation des surfaces et la dépollution des sols.
- La qualité urbaine et l'environnement du secteur seront améliorés par la réorganisation des circulations et l'arrivée de nouvelles activités.
- Les coûts d'acquisition sont estimés à 19,4 millions d'euros. Ils seront portés, sans rémunération, par l'EPFIF qui « développe et revalorise des projets immobiliers qui contribuent au développement des activités au sein de la Région Île-de-France ».

Je donne **un avis favorable** à la déclaration d'utilité publique pour constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement du secteur CENEXI-GAVEAU.

Mme ALBARET-MADARAC Marie-José, commissaire-enquêtrice
Le 22 juin 2021

