

- **Pétition de l'association Amifflore « Ensemble nous nous opposons au projet ZAC cœur de ville » reçue le 12 juillet en Mairie de Bezons (53 signatures comptées par mes soins)**

- **Pétition de l'association Bezons Environnement « Pétition Parc Albert Bettencourt de Bezons » reçue le 12 juillet en Mairie de Bezons (1082 signatures déclarées par le déposant dont 886 sur papier et 196 sur le - site petitions24.net/bezons sauons les arbres du parc albert bettencourt -) J'ai reçu également un petit mémoire de la Présidente de Bezons Environnement, Madame Emmanuelle Wicquart, qui détaille les griefs faits au projet de ZAC.**

Réponse Sadev94 :

Point sur les espaces verts et les arbres : Cf. note Sadev sur les espaces verts prévus et le comptage des arbres

L'autorité environnementale a émis un avis tacite favorable en date du 21 janvier 2011, jointe en annexe.

Sadev a missionné un groupement de maîtrise d'œuvre incluant un bureau d'étude paysagiste. Celui-ci travaille actuellement sur une palette végétale dont l'un des objectifs est de rechercher une biodiversité.

Si la ville le souhaite, Sadev pourra engager une démarche partenariale sur ce sujet avec les associations qui en feraient la demande.

Il est prévu dans les missions de Sadev94 la dépollution des terrains. Celle-ci est réalisée en fonction des résultats d'études et notamment les EQRS : Etude Qualitative des Risque Sanitaires. Une autre étude est menée conjointement liée aux mouvements de terres (déblais/remblais) afin de rendre les futurs lots constructibles accessibles. Le nivellement général de la ZAC est étudié par l'aménageur et validé par la ville.

Un premier phasage de la ZAC permet d'ores et déjà d'identifier les premières réalisations d'espaces verts Cf. Plan joint en annexe.

La partie sud du mail nord/sud, la partie de la rue Francis de Pressensé accolée au groupe scolaire seront livrés pour l'ouverture de l'équipement : rentrée 2015.

Il est également prévu la livraison des terrains de sport sur le lot C2 dont l'aménagement paysager sera particulièrement végétalisé.

La ville a défini les surfaces des futurs équipements dans la concession d'aménagement :

Décret DRAC relatif à l'abandon des fouilles archéologiques en date du 30 novembre 2012. Cf. annexe jointe

Question relative à la demande d'intégration des arbres du parc Bettencourt et des arbres du stade :

Cf. note Sadev sur les espaces verts prévus et le comptage des arbres.

Une partie des arbres du parc Bettencourt sont transplantés, certains sont conservés. En plus des arbres conservés et des arbres qui seront plantés, une réflexion est en cours sur l'optimisation de la conservation des arbres existants.

- Par ailleurs, j'ai noté, tout au long de l'enquête, notamment les points récurrents suivants :

o L'incidence sur la vie quotidienne et pour la sécurité d'une longue période (10 ans) de travaux dans une zone de vie scolaire et d'activités sportives ou de loisirs.

o L'impact sur la vie des habitants modéré dans la mesure où le phasage de l'opération n'envisage pas le démarrage simultané des différents lots.

o Ainsi la construction du groupe scolaire, du stade, de la Maison des sports notamment se feront dans des secteurs peu dense en terme d'habitat

Réponse Sadev94 :

Le phasage de la ZAC ainsi que la charte chantier qui sera rédigée prévoira toutes les dispositions nécessaires à la sécurité. Une communication se mettra en place afin d'informer très régulièrement les riverains et utilisateurs des équipements au fur et à mesure de l'avancée du projet.

- La modification du tissu urbain par densification (R+4 à R+5) d'une zone peu urbanisée jusqu'ici (espaces verts, équipement sportifs, au sein d'une zone largement pavillonnaire),
- L'impact d'un afflux conséquent de population (mille logements) en particulier au plan de la circulation et du stationnement,
Réponse Sadev94 :
Des études techniques ont été réalisées et sont synthétisées dans le dossier de DUP. Une étude circulation a été réalisée par Egis conseil et une étude stationnement a été réalisée par Sareco. Ces études sont résumées dans le dossier de DUP et la faisabilité du projet.
- La crainte d'une modification sociologique des résidents pouvant conduire à certains phénomènes d'exclusion sociale en constituant un nouveau territoire urbain fermé sur lui-même,
- La crainte d'une concurrence du nouveau centre commercial, finalement néfaste aux commerçants actuels de Bezons,
Réponse Sadev94 :
Comme indiqué par Monsieur le Maire lors des réunions de quartier, un partenariat est envisageable avec l'association des commerçants.
- La crainte de l'impact négatif du projet (pendant les travaux et après réalisation du projet) sur certaines activités en particulier pour la « Mûrisserie »,
Réponse Sadev94 :
Bâtiment hors ZAC dont l'accès est préservé et pourra bénéficier du nouveau flux généré par les rues commerçantes.
- L'opposition d'associations diverses, notamment « écologistes » à la destruction d'une zone verte non réellement reconstituée, au motif du « principe de précaution »,
Réponse Sadev94 :
Le projet prévoit un nouveau parc agrandi : parc boisé, prairie, zones humides, parc loisir, mail François de Pressensé avec notamment des jardins pédagogiques, 2 mailles végétalisées et plantés seront réalisés
- L'hostilité à la destruction d'essences végétales spécifiques, témoins historiques de la création du parc,
Réponse Sadev94 :
Le projet prévoit une biodiversité et une palette d'essence très variées.

- Cette opposition mobilisant l'argument naturaliste d'un écosystème faune-flore à préserver;
Réponse Sadev94 :
L'autorité environnementale a émis un avis tacite favorable en date du 21 janvier 2011, jointe en annexe.
- La crainte d'un coût supplémentaire lié au projet et supporté par les bezonnais dans un contexte de difficultés économiques déjà pesantes,
Réponse Sadev94 :
Comme indiqué par Monsieur le Maire lors des réunions de quartier, la réalisation de la ZAC n'aura pas d'impact sur les impôts des bezonnais. Sadev a pour mission le portage financier lié à la réalisation de l'opération.
- L'opposition à une modification aussi fondamentale (création ou déplacement du centre ville) dans un contexte électoral de fin de mandat...

Réponse Sadev sur un autre point relatif à 2 remarques écrites dans les registres d'enquête : demande de conservation de la vue sur le parc actuel depuis la cité des Lilas :

Page 11 du registre 1 « A t-on pensé aux habitants des cités Delaune et des Lilas qui vont voir s'ériger un lourd chantier et des bâtiments, là où la vision s'ouvrirait sur un site d'esprit espace vert »

Page 11 du registre 2 « Je me sens bien... dans un appartement qui bénéficie d'une vue dégagée (vue sur le parc, terrain de sport...) »

Sadev propose de répondre favorablement à cette demande en modifiant légèrement le plan de zonage dans le dossier de mise en compatibilité Cf. plans en annexes. Ceci afin de préserver une plus grande vue sur le parc pour la copropriété des Lilas, au droit de sa façade Sud/Sud-Est.

Il s'agit d'intervenir la zone bâtie et la zone pour les espaces publics sans modification de programme et donc aucun impact sur l'économie générale.

Rappel des termes du projet contestés ou discutés :

L'association Amiflore conteste le projet sur les points suivants :

« Aspects pharaonique du projet qui va peser lourdement sur les finances de la ville »,

« Nous nous opposons fermement à ce projet en ce qu'il nuit gravement à l'environnement »

La destruction du parc Bettencourt et l'abattage des arbres

Le non respect de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme « ... Il n'y a eu en réalité qu'un simulacre de consultation biaisée... »

Expropriations « sans égards ni considération »

Absence d'utilité du projet (économique, commerciale, environnementale...)

Risque d'éviction des commerces de la rue E. Vaillant

L'association Bezons Environnement conteste le projet sur les points suivants (en substance) :

Disparition de 80% du parc Bettencourt ,

Abattage de 490 arbres sur les 600 de la zone,

Surface brute de parc réduite de moitié à terme et absence d'espaces verts pendant 4 ans minimum,

Suppression des niches écologiques entraînant la migration ou la disparition de la faune sur zone,

Demande le maintien de l'arborétum du parc Bettencourt et des autres arbres de la zone dans les plans du futur « cœur de ville »,

Demande de réhabilitation du parc,

Pas d'étude environnementale crédible dans l'étude d'impact,

Pas de mesures compensatoires ni d'inventaire faunistique complet,

Demande d'une réelle étude d'impact sur la zone de la ZAC,

Contradiction avec les recommandations du SDRIF qui prévoient le maintien des espaces verts existants,

Nombreuses incohérences sur la zone sud et périmètre de ZAC inconstant,

Demande de communication de l'étude phytosanitaire des arbres, dont 92% des 380 du parc Bettencourt étaient encore en bonne santé en 2007,

Absence de concertation pourtant prévue par le code de l'urbanisme pour la création d'une ZAC,

Contestation des documents qui sous estiment la fréquentation du parc Bettencourt en réalité « très fréquenté »,

Contradiction entre l'engagement pour la charte de Biodiversité signée par la ville de Bezons et l'abattage des arbres,

Vive inquiétude exprimée pour la pollution des sols et sur les mesures de dépollution envisagées,

Présentation générale fautive du projet au regard de « l'augmentation de la surface du parc Bettencourt » alors que l'étude d'impact précise « le parc Bettencourt est déplacé et sa surface brute légèrement réduite »,

Contestation de l'attribution à la surface du nouveau parc, des zones vertes entre immeubles et des chemins piétons,

Questionnement sur l'emprise exacte de la ZAC en raison d'une incohérence des documents,

Questionnement sur les surfaces totales des équipements et sur la répartition des 130000 m² SHON, « Au total, les équipements publics réalisés par l'aménageur de la ZAC ainsi que l'Hôtel de ville sous maîtrise d'ouvrage de la ville représentent 14300 m² SHON, soit 12980 m² de surface au plancher »... « Cela paraît bien peu quand... l'Hôtel de ville seul fait 5200 m² au plancher... quels sont les vrais chiffres ? »

Interrogation sur le rôle de la « Lettre du Maire » au milieu de l'enquête publique avec apport d'informations étrangères au dossier d'enquête,

Crainte d'un impact (non évalué par l'étude d'impact) négatif du projet sur le commerce local, déjà affecté par la présence du tramway,

Interrogation sur la pertinence d'un centre commercial alors que celui d'Argenteuil semble ne pas être un succès pour les pétitionnaires,

Proposition d'un projet alternatif recentré sur la rue E Vaillant et développer un centre autour de l'église et de la zone du supermarché,

Points récurrents (dans les registres d'enquête) :

L'incidence sur la vie quotidienne et pour la sécurité d'une longue période (10 ans) de travaux dans une zone de vie scolaire et d'activités sportives ou de loisirs,

La modification du tissu urbain par densification (R+4 à R+5) d'une zone peu urbanisée jusqu'ici (espaces verts, équipement sportifs, au sein d'une zone largement pavillonnaire),

L'impact d'un afflux conséquent de population (mille logements) en particulier au plan de la circulation et du stationnement,

La crainte d'une modification sociologique des résidents pouvant conduire à certains phénomènes d'exclusion sociale en constituant un nouveau territoire urbain refermé sur lui-même,

La crainte d'une concurrence du nouveau centre commercial, finalement néfaste aux commerçants actuels de Bezons,

La crainte de l'impact négatif du projet (pendant les travaux et après réalisation du projet) sur certaines activités en particulier pour la « Mûrisserie »,

L'opposition d'associations diverses, notamment « écologistes » à la destruction d'une zone verte non réellement reconstituée, au motif du « principe de précaution »,

L'hostilité à la destruction d'essences végétales spécifiques, témoins historiques de la création du parc,

Cette opposition mobilisant l'argument naturaliste d'un écosystème faune-flore à préserver,

La crainte d'un coût supplémentaire lié au projet et supporté par les bezonnais dans un contexte de difficultés économiques déjà pesantes,

L'opposition à une modification aussi fondamentale (création ou déplacement du centre ville) dans un contexte électoral de fin de mandat...

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les réponses de SADEV 94, manifestent là encore une bonne volonté (« si la ville le demande ») en proposant d'organiser « ...une démarche partenariale avec les associations qui en feraient demande »

SADEV répond également très clairement sur les enjeux de pollution et sur son engagement à dépolluer les terrains sur la ZAC.

Pour les arbres, SADEV souligne son souci de conservation d'un certain nombre d'arbres replantés sur le nouveau périmètre du parc et sur le plantage d'arbres nouveaux ; SADEV réfère aux documents du dossier à ce sujet et fait état « d'une réflexion en cours sur l'optimisation de la conservation des arbres existants »

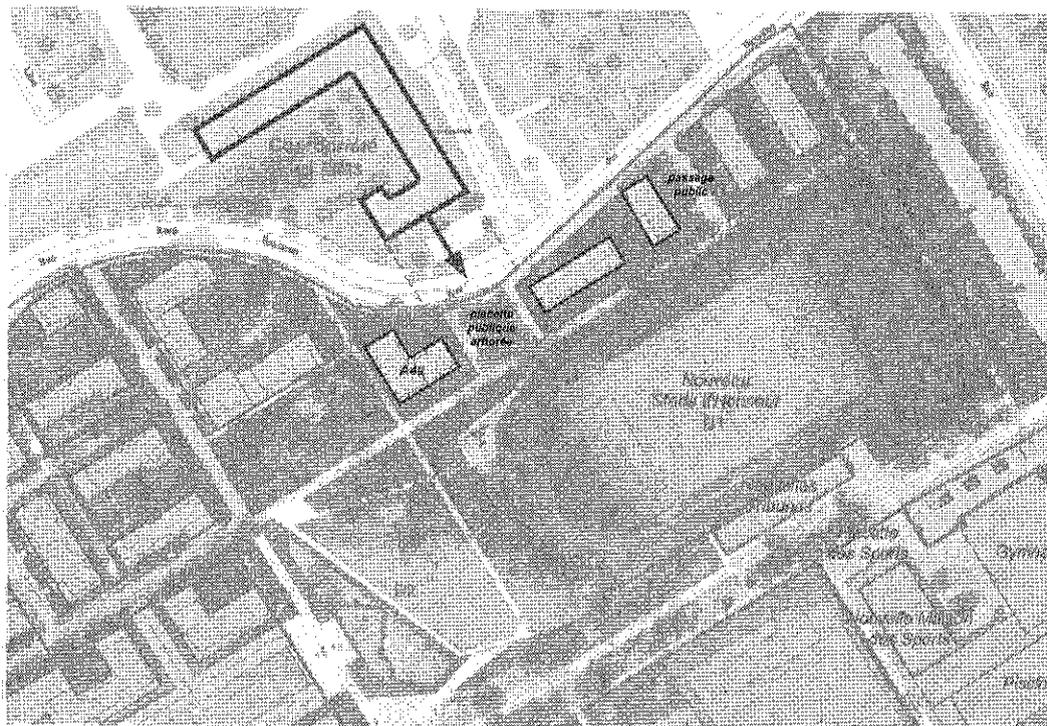
Le commissaire enquêteur note la bonne volonté de principe de SADEV (démarche partenariale ; dépollution des sols ; phasage de la ZAC) mais constate aussi que certaines interrogations restent sans réponse.

En particulier, la dimension environnementale est traitée de manière formelle en évoquant l'absence de réponse valant accord tacite. En réalité, ce formalisme juridique ou réglementaire peut avoir une incidence sur la procédure en cours mais n'apporte aucune garantie ni aucun éclairage sur le fond au commissaire enquêteur. Ce dernier est donc conduit à retenir comme source valable les remarques des associations environnementales reconnues.

Le commissaire enquêteur est naturellement conscient que certaines questions concernant plus directement la Mairie de Bezons trouveront là leurs réponses. Il n'y a donc pas lieu d'en faire grief à SADEV 94.

Au surplus, SADEV 94 prend l'initiative de relever une demande et une inquiétude d'habitants des résidences des Lilas et Delaune en « modifiant le plan de zonage afin de préserver une plus grande vue sur le parc pour la copropriété des Lilas au

droit de sa façade Sud/Sud-est. » Le plan suivant en donne une représentation plus claire :



Plan masse modifié

Le commissaire enquêteur souligne encore la démarche de SADEV 94 de recherche active de solution consensuelle dans l'élaboration du projet et ne peut que souscrire à cette proposition de conserver un espace libre au droit de la face Sud / Sud-est des Lilas.



5.3. Mémoire en réponse de la ville de Bezons :

Enquête publique ZAC du Cœur de ville Réponses de la commune au commissaire enquêteur suite au PV de remise d'information

Compte tenu du caractère croisé de la plupart des thèmes contenus dans les pétitions, les réponses apportées, à l'exception de quelques questions particulières, seront traitées plus globalement.

Ces réponses s'appuient sur des pièces annexes fournies en pièces jointes de la présente note ou fournies précédemment.

Les thèmes particuliers sont abordés en priorité ci-dessous.

A. Les thèmes particuliers

1° Abandon du lot G

Ce secteur ne sera pas concerné par les aménagements. Cette décision a déjà été confirmée par écrit au collectif Pasteur. Le courrier a été diffusé aux riverains.
L'ancien cimetière de Bezons n'est également plus concerné par l'opération.

La même réponse peut être faite à Bezons environnement.

2° Demande de documents par Bezons environnement

Un courrier de réponse a été fait (voir annexe).

3° Signature charte biodiversité

Il est indiqué dans l'une des pétitions que la ville de Bezons aurait signé une « charte de la biodiversité » qui serait contradictoire avec la mise en œuvre du projet de ZAC. Ne sachant pas à quel document il est fait ici allusion, nous ne pouvons répondre sur ce point.

4° La « Murisserie »

L'activité de cette entité est une galerie d'art dont les principaux clients seraient, selon les propos de son propriétaire Monsieur Faublée, des personnes extérieures à la Commune, voire de personnes vivant à l'étranger.

Les aménagements prévus par le projet n'interdisent pas l'accès automobile à la galerie qui dispose d'un parking et d'un garage dimensionné pour des camions.

Le projet facilite même le stationnement au droit de secteur de la ZAC (création d'un parking souterrain).

La crainte que le projet nuise à cette galerie d'art ne nous paraît donc pas fondée.

5° Le secteur sud du périmètre de ZAC

La ville souhaite maîtriser l'aménagement de l'ensemble du secteur stratégique que représente la rue de Pontoise au sud du croisement de la rue E.Vaillant dans la continuité du projet de

renouvellement urbain des Bords de Seine.

La restructuration du carrefour incluant un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) nécessite une réponse globale intégrant ce périmètre.

B. Les thèmes généraux

1° La concertation liée au projet

Contrairement à ce que prétendent les pétitionnaires, une concertation approfondie a eu lieu et ce très en amont du projet. Elle a inclus tous les publics concernés (sportifs, commerçants, associations etc...) Elle a touché en tout directement un millier de bezonnais.

La concertation a utilisé tous les vecteurs de communication modernes : sondage, site internet, plaquette diffusée en 15 000 exemplaires, Journal municipal etc. ;

L'ensemble des documents, rencontres, ateliers, sondage ont été transmis au commissaire soit par mail soit par courrier à sa demande (annexes). Le conseil municipal a été étroitement associé à l'opération ; il a déjà délibéré 8 fois favorablement sur le projet, toujours à une très large majorité.

2° La densité urbaine du projet

2-1 A l'échelle communale

Il convient tout d'abord de souligner que le constat de départ des opposant est erroné. En effet, à travers les analyses du recensement on constate que Bezons connaît un solde migratoire légèrement négatif et un accroissement naturel lent. De ce fait, la population de Bezons ne croît que lentement (voir pj analyse du RGP 2010).

Les cessions de logements sont mesurées à travers un tableau de bord (recul de 10 ans) élaborées à partir de la base CD biens des Notaires qui montre un nombre faible de transactions dans l'ancien qui induit un faible renouvellement de la population que la livraison de logements neufs ne compense que faiblement (voir pj **Analyse de la base CD Bien 2009-2011**).

Il convient aussi de rappeler que des démolitions importantes de logements ont eu lieu dans le cadre du projet ANRU qui prévoit la reconstruction des logements démolis (« un pour un »).

Par ailleurs le tableau joint montre que la densité de population au km² de Bezons est aujourd'hui moins importante que la plupart des communes voisines ; le nombre de logements à l'hectare reste relativement bas (voir pj **Comparatif densités**).

Une densification relative et maîtrisée de certains quartiers de la Commune ne paraît donc pas se traduire par une baisse de la qualité de vie des bezonnais. Au contraire, elle est conforme aux objectifs fondamentaux d'aménagement du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) à savoir la densification et la lutte contre l'étalement urbain (hausse conditionnée du COS, densification dans les secteurs proches des transports en commun, etc. afin de limiter la consommation de l'espace).

De plus, la réalisation de 1 000 logements sur 10 ans ne signifie pas un accroissement mécanique de 1 000 ménages sur le territoire communal.

En effet, sur les 1 000 logements prévus 400 seront des logements sociaux visant à répondre à la demande endogène de la commune qui compte **1200 demandeurs bezonnais de logements HLM** (chiffre au 15 juillet 2013).

A travers des conventions de partenariat avec la Préfecture et les collecteurs, les deux tiers des attributions au minimum seront maîtrisées par la Commune.

L'objectif de la ville étant de répondre à la demande existante de relogement par les bezonnais, la construction de ces 400 logements sociaux ne conduira donc qu'à une faible augmentation de la population.

De même, la construction de logements en accession vise en priorité à répondre à la demande locale. Cette volonté sera rappelée aux promoteurs en charge de la réalisation des logements en accession sur la Zac qui devront solliciter en priorité les bezonnais lors de la commercialisation des programmes.

Notons également que tous les éléments du volet logement de la ZAC (diagnostic et objectifs) ne sont que la traduction opérationnelle du PLH intercommunal (voir PLH en annexe) qui a été approuvé tant par le Conseil Municipal de Bezons que par le Conseil Communautaire, le Comité Régional de l'Habitat et au final la Préfecture (voir délibérations jointes).

2-2 A l'échelle du quartier

Contrairement à ce qu'affirment les opposants au projet, le quartier dans lequel s'inscrit la ZAC n'est pas à dominante pavillonnaire.

L'habitat collectif est largement présent à proximité immédiate de la ZAC (ensembles collectifs de C. Colomb, Delaune les Lilas, Les glycines, résidence du parc) avec des hauteurs allant jusqu'à R+6.

3° La mixité sociale

Le ratio de 40% de logements sociaux est une constante depuis des décennies à Bezons. Il est confirmé sur chaque grosse opération et figure également en objectif du PLH.

Par ailleurs, le logement social à Bezons est réparti en petites unités disséminées dans la ville et non en grands ensembles. La ZAC prévoit la même logique.

4° Le pôle commercial et de loisirs

L'étude du commerce produite par le cabinet PIVADIS a été fournie au commissaire enquêteur. Elle a été présentée aux commerçants de Bezons. Le projet de ZAC a été présenté aux commerçants et le Maire a pris l'engagement de les associer à la suite du projet (Cf Compte rendu de réunion déjà fourni).

Les éléments évoqués par les pétitionnaires sont réducteurs dans la mesure où l'espace commercial vise à être aussi un espace de loisirs incluant cinémas, bowling etc...

Cette dimension figure clairement dans l'étude commerciale.

Le projet commercial de la ZAC n'est donc que la mise en œuvre concrète des conclusions de l'étude (pages 20 et 21 de l'étude PIVADIS).

L'une des finalités majeures du projet est justement, grâce au pôle commercial, de renforcer l'attractivité commerciale de la ville. Situé dans le prolongement même de la rue E. Vaillant, ce pôle commercial ne peut que jouer un rôle de locomotive et ainsi renforcer l'attractivité de la rue Vaillant.

Il convient de souligner que les consommateurs potentiels sont aussi les salariés des entreprises présentes et futures sur la ville dont une partie sont des cadres et techniciens disposant d'un pouvoir d'achat plus élevé que la moyenne des bezonnais (construction de bureaux en cours dans le cadre de l'ANRU Bords de Seine, 5000 emplois attendus en plus des 5000 existants sur River Ouesl).

5° Coût de l'opération d'aménagement de la ZAC et de la construction d'un nouvel Hôtel de Ville

Depuis près de 2 mandats, la majorité municipale s'est attachée, par ses efforts de gestion et de désendettement, à renforcer la capacité de la ville à financer ses investissements courants et à venir.

Ainsi, Bezons peut aujourd'hui se prévaloir d'une situation financière saine et d'une programmation des investissements raisonnée, ce qui vaut à la ville la confiance de ses partenaires financiers et institutionnels pour l'accompagner dans ses projets.

Une situation financière saine, un encours de dette faible et exempt de tout emprunt toxique :

↳ Grâce à la gestion active de la dette communale,

• l'encours de dette est passé de 29 341 401 € au 31/12/2008 à 20 869 907 € au 31/12/2012, soit en baisse de 8 471 494 € en 5 ans, ramenant l'encours par habitant à 734 € à un niveau très inférieur à celui de la moyenne régionale (1 119 €/habitant fin 2010) ;

◦ l'annuité de la dette 2012 s'est établie à 2 719 666 €, soit 95,60 € par habitant, là encore très inférieure à la moyenne régionale des communes de même strate (soit 131 €/habitant) ;

◦ le poids des intérêts de la dette sur les dépenses de fonctionnement est en nette baisse depuis 2006. En 2012, les intérêts n'ont représenté que 2,2% des dépenses réelles de fonctionnement, contre 3,7% en 2006 ;

◦ l'encours de dette est exempt de tout emprunt toxique et est totalement sécurisé, 80% des emprunts étant classés au niveau de risque minimum A1 selon la grille Gissler, le solde étant classé aux niveaux de risques minimales A2 (inflation) et B1 (3 emprunts à taux fixe à barrière simple sur Euribor, sans effet de levier). Les opérations d'aménagement réalisées ou devant intervenir engendrent des recettes très significatives pour le territoire, que ce soit en termes économiques via l'agglomération ou de la fiscalité des ménages.

▲ Grâce aux efforts de gestion de la ville quant à la maîtrise des dépenses et du fait du dynamisme de ses recettes, l'autofinancement dégagé est chaque année très supérieur à la couverture du capital de dette à rembourser : à la clôture 2012, la section de fonctionnement dégage un excédent de 4 382 544,89 € (dont 2 844 651 € d'excédent sur l'exercice propre sur les dépenses et recettes réelles) pour un remboursement de dette en capital de 1 914 193 €.

Ces résultats sont d'autant plus remarquables qu'obtenus dans un contexte financier national très difficile pour les collectivités locales. Ils ont été obtenus sans pour autant accroître la pression fiscale locale (les taux des impôts locaux n'ont été augmentés qu'une seule fois et de 5% seulement depuis 2003, et ont été maintenus depuis à ce niveau, inférieur à la moyenne régionale des villes de même strate).

Le programme de réhabilitation des équipements municipaux a été mené très activement les années passées, permettant maintenant de dégager la capacité d'investissement nécessaire à la réalisation du futur Hôtel Ville et à l'aménagement des Bords de Seine et du Cœur de Ville. Cette stratégie le rend possible sans remettre en cause les équilibres financiers.

5.1 ZAC du Cœur de Ville

La participation de la ville au bilan est arrêtée pour toute sa durée au montant de **11 652 497 €**. Au niveau financier, il convient d'indiquer que la ville vendra à la SADEV 94 ses terrains estimés à 4 835 403€ ; elle versera aussi à la SADEV les subventions obtenues auprès de l'ANRU, de la Région et du Département (2 520 000€ pour l'édification d'une école et d'un centre de loisirs). Ainsi c'est une somme de 4 797 094€ que la commune devra apporter sur les 10 ans du contrat. Cette participation pourra encore être réduite des subventions complémentaires qui seront sollicitées le moment venu. De plus, l'agglomération qui est compétente en matière d'espaces verts et de VRD (hors opération d'aménagement) apportera un fonds de concours à la ville (à titre d'information, l'agglomération attribue à la commune depuis sa création entre 1 350 000 et 1 500 000 € / an. Elle prendra également en charge dès leur livraison les dépenses de fonctionnement de ces équipements comme le veulent les textes.

Il est rappelé qu'en contrepartie de ces participations diverses, la SADEV réalisera les très nombreux équipements publics prévus (estimés à 33,3 millions d'euros) qu'elle remettra gratuitement à la commune et assumera au final le risque de l'opération si son bilan devait être plus élevé.

La participation communale sera donc d'environ 500 000 euros par an durant la durée de l'opération soit seulement 1% du budget communal. Au fur et à mesure de la livraison des commerces et logements, les recettes fiscales permettront à la Ville de récupérer très largement les fonds investis (plus d'un million d'euros par an attendu une fois l'ensemble des logements et commerces livrés).

5.1 Financement de l'hôtel de ville

Par délibération du 27 juin 2012, le conseil municipal a approuvé la construction d'un nouvel Hôtel

de Ville de 5 000 m² de S.U. pour accueillir 160 agents. Le futur équipement amènera des économies de fonctionnement estimées à 300 000 € par an du fait du regroupement des services disséminés dans la Ville dans des bureaux loués par la commune actuellement.

Le montant total y compris le mobilier de l'équipement portera son coût total à 13,7 millions d'euros HT.

Considérant l'intérêt des projets et, malgré un contexte où bien des collectivités ont des difficultés à obtenir les financements nécessaires à la réalisation de leurs investissements, la bonne situation financière et la qualité du projet ont permis à Bezons d'obtenir des financements particulièrement avantageux (subvention de la Région Ile-de-France, prêts de la BEI et de la Caisse des Dépôts et Consignation). Le taux avantageux et stable de ces prêts permettra à la ville de rester en dessous de la moyenne régionale d'endettement des collectivités de sa catégorie.

La construction du nouvel Hôtel de Ville n'entraînera pas d'augmentation de la fiscalité.

6° Les équipements sportifs de la ZAC

La ZAC prévoit la récréation du stade d'honneur, des 2 stades d'entraînement et la création d'une maison des sports intégrant les équipements disséminés sur le territoire de la ZAC.

Une réunion de présentation a eu lieu en début d'année et un travail de coproduction est en cours avec le comité directeur de l'USOB.

Les futurs équipements respecteront bien évidemment les diverses normes imposées, en particulier l'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR) ce qui n'est pas le cas actuellement. La remarque de certains pétitionnaires quant à la demande d'infrastructures pour certains sports est hors du champ de la ZAC qui n'a pas vocation à accueillir tous les équipements sportifs de la commune. Ainsi la ville va-t-elle réaliser une salle de sport dans le quartier Val Notre-Dame. Les équipements sportifs du lycée Ronceray doivent être de plus rénovés par le Conseil Régional et seront alors partagés entre les besoins de l'établissement et ceux des associations sportives locales par convention.

7° Le nouveau groupe scolaire

Ce groupe scolaire sera composé de 16 classes et d'un Centre de loisirs maternel et primaire. Le programme permet d'anticiper les besoins à venir tant sur le quartier que sur Bezons par l'existence de 2 classes modulaires.

Les études de démographie scolaire ayant conduit à ce programme peuvent être communiquées.

Les demandes diverses d'intégrer d'autres équipements (école de musique par exemple) peuvent trouver d'autres débouchés à Bezons hors de la ZAC. Il est important de préserver l'existence d'équipements publics sur l'ensemble du territoire. Des équipements sont d'ailleurs en cours de construction rue C. Desmoulins à quelques centaines de mètres de la ZAC (un Centre social et une crèche collective et halte garderie ; une crèche familiale). Au delà des aspects financiers, toute nouvelles emprises se ferait au détriment des espaces verts.

8° L'insécurité

Une étude Étude de Sécurité et de Sécurité Publique est en cours (voir cahier des charges en P.J). Son contenu sera communiqué à la fin de l'étude, prévue en octobre 2013.

9° Les espaces verts

Le schéma environnemental 2012-2025 adopté à l'unanimité par le conseil municipal y compris l'opposition (voir pj en annexe) constitue une réponse en terme de cadre général aux observations :

- Plantation de 1000 arbres
- Rénovation et création d'environ 200 000 m² d'espaces verts
- Création de dispositifs de stationnement vélos dans tous les équipements publics de la ville
- Création d'environ 25 km de voies cyclables soit 50% des voies routières

Il inclut le projet du parc Bettencourt tel que figurant dans le projet de ZAC.

« Bezons Environnement » n'a pas formulé de remarques sur son contenu à l'époque.

Il convient de souligner que la restructuration du parc se fera par tranches ce qui garantit que pendant toute la durée des travaux une partie du parc restera accessible à la population. Nous réfutons donc les propos des pétitionnaires tendant à dire que « les boulistes ou les mères de familles seraient privés du dernier espace vert. »

Enfin, la dimension environnementale non seulement n'est pas ignorée mais se trouve au cœur du projet. Le conseil municipal de Bezons a délibéré (voir délibération n°2013-3) en mars 2013 afin de labelliser la ZAC en écoquartier selon les critères imposés par le Ministère de l'environnement.

Cette démarche se traduit notamment par une charte du développement durable (voir P.J) qui a été signée début juillet 2013 notamment par la SADEV 94 et le Maire.

10° Une opération qui se situe dans la continuité de la politique urbaine de la Commune
Contrairement à ce que prétend l'opposition, le projet de Zac s'inscrit dans la continuité de la politique municipale.

Le projet est en genèse depuis 2008 comme en atteste le dossier de concertation du projet et les différentes délibérations prises par le Conseil Municipal.

Par ailleurs, les documents d'urbanismes antérieurs prévoyaient de longue date (dès le début des années 80) la relocalisation de la Mairie actuelle sur l'assiette foncière prévue à cet effet et affirmaient la volonté de développer la centralité de la ville autour de ce secteur.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note les modifications apportées au projet par rapport aux spécifications du dossier d'enquête. En particulier, l'abandon du lot G (concernant les riverains du collectif pasteur) et le retrait de la zone du cimetière de l'emprise de la ZAC.

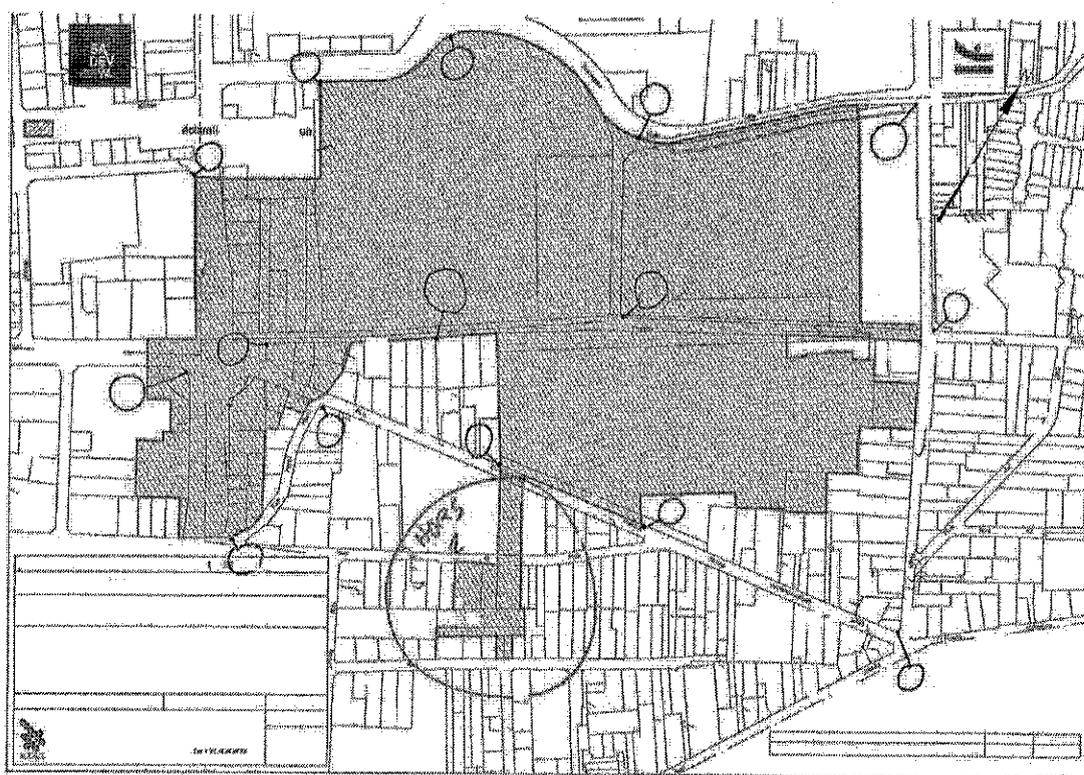
La ville de Bezons ne se considère pas engagée par une « charte de biodiversité » dont elle déclare ignorer la nature et la réalité.

La ville de Bezons ne voit pas d'impact négatif sur l'activité de la « Mûrissierie », ni d'entrave à son activité.

Le commissaire enquêteur considère par ailleurs que la valorisation du quartier peut au contraire contribuer à la visibilité et à l'attractivité de cette galerie d'art.

Pour le secteur sud du périmètre de la ZAC, la ville formule son souhait de « maîtriser l'aménagement de l'ensemble du secteur de la rue de pontoise au sud du croisement de la rue E Vaillant dans la continuité du renouvellement urbain des Bords de Seine. La restructuration du carrefour incluant un TCSP nécessite une réponse globale incluant ce périmètre. »

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments qui manifestent clairement la volonté de la ville. On précise également que l'extension de ZAC au sud de la rue E Vaillant est bien en dehors de la ZAC comme l'indique le plan ci-dessous :



La Municipalité conteste le reproche de manque de concertation liée au projet. Elle évoque au contraire une vaste démarche de communication (sondage, site internet, plaquette diffusée à 15000 exemplaires, journal municipal) et de nombreux documents fournis au commissaire enquêteur (rencontres, ateliers, sondage).

Par ailleurs, « le conseil municipal a été étroitement associé à l'opération ; il a délibéré 8 fois favorablement sur le projet, toujours à une très large majorité ».

Le commissaire enquêteur a bien pris connaissance des documents fournis et ne peut que constater l'intention de communication et d'ouverture de la municipalité.

Ateliers et sondages ont été réalisés et témoignent d'un intérêt assez général et global pour la redynamisation de Bezons et la création d'un centre ville moderne et dynamique. Toutefois, il s'agit d'études d'opinion assez générales, d'ateliers qualitatifs, de registres où des personnes expriment leur soutien de principe à la mairie ; il s'agit également d'une communication pour informer les bezonnais.

La volonté de la mairie de s'inscrire dans une démarche de concertation ne doit donc pas être mise en cause.

Toutefois, les manifestations d'hostilité au projet lors de l'enquête publique est également très claire.

C'est la raison pour laquelle le commissaire enquêteur souhaitait obtenir des détails techniques sur le sondage (utilisé comme référence pour la concertation). En effet, les conclusions d'une enquête peuvent masquer des réalités contrastées ; les questions peuvent induire des réponses qu'une formulation différente peut modifier.

Il est possible que l'évocation d'un « déplacement » ou d'une « réduction » du parc Bettencourt ait engendré des réponses moins favorables au projet...

Je souhaitais donc obtenir le questionnaire et le détail des résultats statistiques. Cela n'a pas été possible pour des raisons contingentes. Nous le regrettons.

Sur la densité urbaine et l'accroissement de population liée au projet, la commune montre bien que les craintes ne sont pas fondées et que la ville compte déjà 1200 bezonnais en demande de HLM. Les 400 logements sociaux seront donc largement attribués à des résidents actuels. Pour les logements en accession, la logique endogène est semblable en raison d'une forte demande locale.

Par ailleurs, le solde d'accroissement de la population est très lent sur Bezons et sa densité urbaine très faible comparée aux communes limitrophes.

En outre, la logique de « densification maîtrisée » est conforme au SDRIF afin de limiter la consommation d'espace. Par ailleurs, la mairie souligne : « les éléments du volet logement de la ZAC (diagnostic et objectifs) ne sont que la traduction opérationnelle du PLH intercommunal qui a été approuvé tant par le Conseil Municipal de Bezons que par le Conseil Communautaire, le Comité Régional de l'Habitat et au final la Préfecture. »

Le commissaire enquêteur ne peut que reconnaître la cohérence du projet avec ces orientations.

A l'échelle du quartier, le projet s'inscrit dans un environnement urbain mixte où « l'habitat collectif est largement présent (C Colomb, Delaune Les Lilas, Les Glycines, Résidence du parc) avec des hauteurs allant jusqu'à R+6.

En termes de mixité sociale, « le ratio de 40% est une constante à Bezons et figure en objectif du PLH » avec une logique de « petites unités disséminées » conservée par la ZAC.

Pour le pôle commercial, « une étude fournie au commissaire enquêteur (cabinet PIVADIS) a été présentée aux commerçants de Bezons et le Maire a pris l'engagement de les associer à la suite du projet ». « L'une des finalités du projet est justement grâce au pôle commercial de renforcer l'attractivité commerciale de la ville... »

Le commissaire enquêteur note là encore l'expression d'une volonté de concertation réelle avec les associations de commerçants.

Pour les aspects financiers, la ville défend un bilan positif et une maîtrise de l'endettement. Pour la ZAC « cœur de ville », « la participation de la ville est arrêtée pour toute sa durée au montant de 11652497 euros. La municipalité montre qu'au final la ville s'engagera sur une somme de 4797094 euros en raison de ventes de terrains à SADEV et de diverses subventions. Cette somme pouvant encore être réduite grâce aux fonds de concours de l'agglomération. Au total, la commune

estime sa charge annuelle à 500000 euros soit 1% du budget communal. En outre le projet devrait engendrer de nouvelles recettes fiscales (plus d'un million d'euros par an).

Le coût total de l'Hôtel de ville estimé à 13,7 Millions d'euros sera assuré par « (l'obtention de) financements particulièrement avantageux (subvention de la Région, prêts de la BEI et de la Caisse des Dépôts...)

La municipalité ne prévoit pas d'alourdissement de la fiscalité comme conséquence de ces nouvelles charges.

Pour les équipements collectifs, le projet de ZAC permettra une mise en conformité avec les normes actuelles (notamment accès des PMR) le maintien ou la rationalisation des structures existantes. Par ailleurs, un travail de « coproduction est en cours avec le comité directeur de l'USOB ».

Le commissaire enquêteur ne peut qu'enregistrer la manifestation d'une volonté de concertation clairement affirmée par la ville de Bezons.

Le nouveau groupe scolaire de 16 classes et d'un centre de loisirs maternel et primaire « permet d'anticiper les besoins à venir... »

« Les demandes diverses d'intégrer d'autres équipements (école de musique) peuvent trouver d'autres débouchés à Bezons hors de la ZAC. Il est important de préserver l'existence d'équipements sur l'ensemble du territoire... »

Pour la sécurité « Une étude de Sûreté et de Sécurité Publique est en cours... » Son contenu sera communiqué à la fin de l'étude prévue en octobre 2013.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette information mais s'interroge sur l'opportunité d'ouvrir l'enquête publique avant que toutes les informations utiles ne soient connues.

Pour les nombreuses remarques concernant l'environnement, la ville de Bezons fait valoir le « schéma environnemental 2012-2025 adopté à l'unanimité par le conseil municipal (Plantation de 1000 arbres, Rénovation et création d'environ 200000 m² d'espaces verts, Création de stationnements spécifiques aux vélos dans tous les

équipements publics, Création de 25 Km de voies cyclables (50% des routes) Il inclut le projet du Parc Bettencourt tel que figurant dans le projet de ZAC »

La Mairie observe que « Bezons Environnement n'a pas formulé de remarques sur son contenu à l'époque ».

La ville souligne que « la restructuration du parc se fera par tranches ce qui garantit pendant la durée des travaux (qu'une) partie du parc restera accessible à la population »

La ville défend son souci écologique en rappelant s'inscrire dans une démarche environnementale avec la recherche du label « éco quartier » pour la ZAC. Par ailleurs, « une charte de développement durable a été signée début juillet 2013 par la SADEV 94 et le Maire »

Au final, la Mairie défend l'idée d'une « continuité de la politique urbaine de la commune » pour un projet « en genèse depuis 2008 » avec (depuis les années 80) « la relocalisation de la Mairie actuelle ... et la volonté de développer la centralité de la ville autour de ce secteur (celui de la ZAC)

Le commissaire enquêteur prend note de ces précisions qui manifestent bien le souci de la ville de s'inscrire dans une démarche de « développement durable ».

Si la démarche de mise en conformité avec les normes d'un « éco quartier » s'inscrit dans cette logique, cela ne vaut pas réponse aux critiques précises formulées (notamment par Bezons Environnement) par diverses associations ou personnes physiques quant à l'impact des travaux sur la faune et la flore de l'actuel parc Bettencourt.

6. CONCLUSIONS et AVIS du Commissaire Enquêteur

6.1. Sur le déroulement de l'enquête :

Le commissaire enquêteur atteste du bon déroulé d'ensemble de l'enquête :

La publicité légale s'est déroulée en conformité avec son cadre réglementaire.

L'affichage pour l'information du public a bien été réalisé dans les formes requises (sur les panneaux d'affichage de la Mairie et sur site)

L'ouverture de l'enquête a été faite par le commissaire enquêteur le matin du jour d'ouverture de l'enquête.

Un registre paraphé et coté par le commissaire enquêteur a bien été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Un dossier présentant le projet de ZAC « Cœur de ville » était disponible chaque jour en Mairie de Bezons sur toute la durée de l'enquête.

Le public pouvait consulter librement le dossier en salle des mariages de la ville de Bezons pendant cette période.

Le commissaire enquêteur était présent aux permanences prévues par l'arrêté préfectoral n°11372 définissant les termes de l'enquête.

La clôture de l'enquête a bien été faite par le commissaire enquêteur à l'issue de la permanence du 12 juillet 2013.

Le commissaire enquêteur a pu alors rencontrer Mme Heurter de SADEV 94 et M Lesparre, le Maire de Bezons ainsi que M Boyer en charge du projet de ZAC pour la ville. A cette occasion, le commissaire enquêteur a évoqué oralement des points du projet contestés par des meudonnais.

Un Procès verbal de remise des observations a ensuite, été adressé à SADEV 94 le 19 juillet 2013.

Le commissaire enquêteur a ensuite reçu un « mémoire en réponse » en deux parties. La première de SADEV 94 et la seconde de la municipalité de Bezons pour des remarques la concernant plus directement. J'ai reçu par courrier électronique ces réponses le 31 juillet 2013 et, par courrier postal le 01 août 2013.

Remarques :

Le dispositif de réception du public, lors des permanences du commissaire enquêteur s'est trouvé presque « saturé » notamment lors des deux dernières permanences publiques.

En effet, de nombreux meudonnais sont venus témoigner d'une hostilité franche au projet de ZAC.

La période de l'enquête (en prise sur les congés scolaires) a certainement contribué à donner un sentiment d'urgence et à « dramatiser » un peu le moment d'enquête. Par ailleurs, le « moment politique » à l'approche d'échéances électorales a peut-être joué dans la mobilisation de l'opposition à l'actuelle majorité municipale.

La mobilisation de la Paroisse Saint Martin de Bezons, de son Curé M de Mijolla et de l'évêché, dès le début de l'enquête, pour redéfinir le tracé de l'emprise de la ZAC a conduit le commissaire enquêteur à provoquer une réunion de concertation le 28 juin 2013. A l'issue de celle-ci, les représentants des pétitionnaires de la paroisse ont trouvé un accord avec les représentants de la Mairie de Bezons et de SADEV 94.

Les pétitions déposées au dernier jour de l'enquête n'ont, faute de temps, malheureusement pas pu bénéficier de cette démarche.

La complexité du sujet, notamment pour l'identification de l'intérêt général et son articulation avec des intérêts particuliers également légitimes m'a conduit à solliciter un délai (jusqu'en septembre) dans la remise du rapport d'enquête auprès de Mme Saint-Denis. Après m'en être ouvert au téléphone, j'ai rédigé une petite note en ce sens par l'intermédiaire du courrier électronique.

Pour mieux apprécier les enjeux et l'inscription du projet dans les orientations programmatiques régionales, j'ai pu aborder certains points difficiles du dossier avec Mme Saint-Denis, Responsable de la Mission Immobilier Foncier à la DDT 95 et M Lacaille Responsable du Pôle Etudes et Aménagement à la DDT 95.

Des problèmes contingents se sont surajoutés pour ralentir encore la remise de ce rapport. Je tiens à formuler ici mes regrets mais à garantir également

l'intégrité de ma démarche. Il m'a fallu beaucoup de temps en effet pour peser les arguments et parvenir à une solution avec laquelle je puisse être en accord.

6.2. Discussion générale de l'intérêt et des limites du projet

Afin d'exprimer un avis motivé, je suivrai la grille d'analyse adoptée par la jurisprudence.

Du point de vue plus global, de « l'Intérêt Général », on peut noter en synthèse les « Avantages » et les « Inconvénients » en suivant la « théorie du bilan » pour guider notre réflexion.

6.2.1. Avantages

- Création d'un véritable centre-ville à Bezons
- Renouvellement et déplacement de l'Hôtel de ville aujourd'hui mal adapté aux bezonnais (locaux exigus, difficulté de stationnement...)
- Mise en place d'un « éco-quartier » au sein d'une trame verte avec un réseau de circulations douces dans la ZAC et alentours en favorisant les déplacements des piétons et cyclistes
- Développer une offre commerciale attractive pour les bezonnais et pour redynamiser le commerce existant
- Développer l'offre culturelle et de loisirs en centre ville
- Créer un pôle d'équipements publics structuré
- Répondre à la demande de logements diversifiée (accession et logement social)
- Contribuer à la politique d'aménagement régional (SDRIF) par densification d'un habitat clairsemé sur Bezons
- Favoriser les économies d'énergie et lutter contre les émissions de CO² des bâtiments
- Créer de nouveaux emplois sur Bezons
- Développer l'attractivité de la ville
- Accroître les recettes fiscales de la ville

Au total, l'intérêt objectif du projet peut être qualifié de réel.

6.2.2. Inconvénients

- Obligation d'exproprier, notamment des personnes âgées en état de fragilité
- Fermeture d'activités économiques (garages et concession automobiles)
- Disparition de l'espace du parc Bettencourt dans sa configuration actuelle auquel les bezonnais sont très attachés et qu'ils fréquentent régulièrement
- Destruction d'un « espace semi-naturel protégé » pouvant être un lieu de biodiversité à protéger
- Impact incertain sur la faune et la flore pouvant faire craindre à un appauvrissement biologique du milieu notamment en raison d'une pression anthropique accrue avec l'arrivée de deux à trois mille personnes supplémentaires sur un espace limité
- Gène occasionnée aux riverains par les travaux (trafic routier de poids lourds, stationnement réduit, poussières atmosphériques des travaux et du roulage des engins...)
- Risque social de phénomène d'exclusion par concentration de lots d'habitation à usage exclusif (accession vs logement social)
- Densité de circulation automobile accrue
- Problème de stationnement accru dans un contexte de sous équipement du parc de stationnements sur la zone et alentours
- Augmentation vraisemblable de l'émission de polluants (gaz d'échappements) au niveau du carrefour de la Grâce de Dieu et jusqu'à la Tête de Pont de Bezons par l'accentuation du phénomène de bouchon notamment aux heures de pointes en matinée et soirée.

On observe que des inconvénients non négligeables viennent un peu nuancer l'intérêt indéniable du projet. Il nous faut donc lever ces objections en synthèse.

6.2.3. Conséquences globales en synthèse

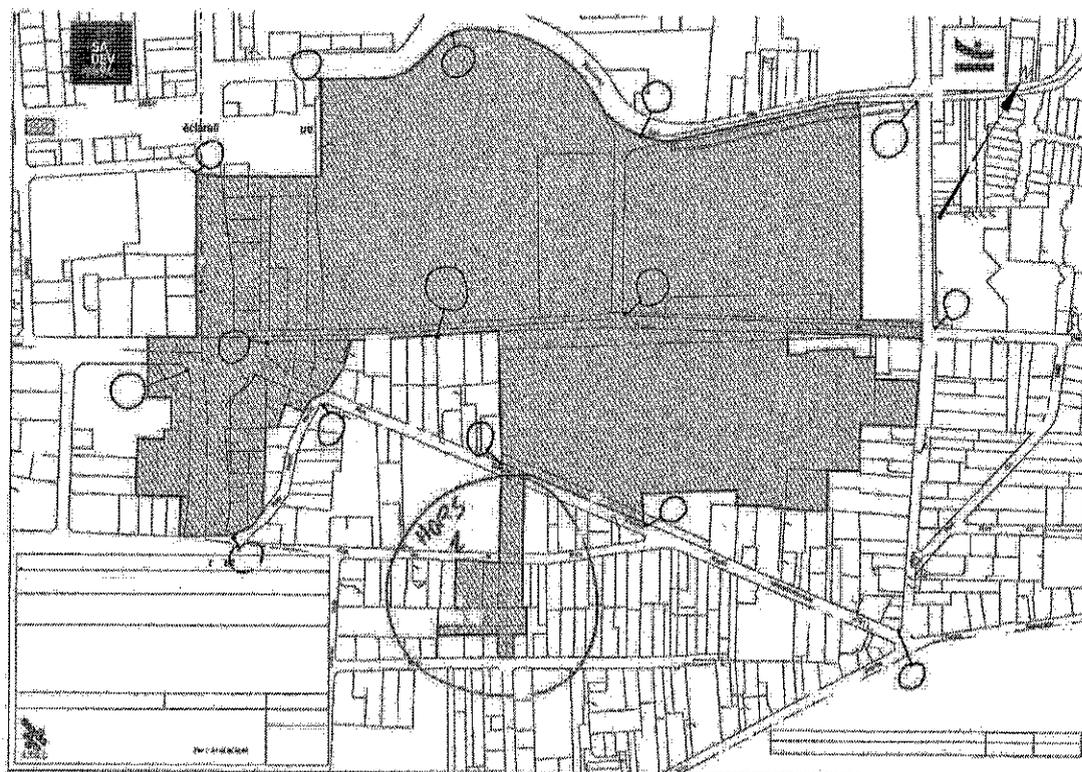
Sur l'obligation d'exproprier et la fermeture d'activités économiques associée

Notons que la ville détient déjà 90% du foncier de la ZAC ce qui réduit au minimum les parcelles nouvelles à acquérir.

Par ailleurs, certains des propriétaires concernés ont trouvé accord amiable avec SADEV 94. D'un point de vue général, et parce que l'emprise foncière additionnelle reste faible, le commissaire enquêteur souhaite que les offres financières s'établissent au minimum à un prix supérieur de 10% à l'estimation des domaines (ce qui est conforme aux propositions de SADEV 94 mais dont nous souhaitons pérenniser la pratique) pour se rapprocher du prix de marché.

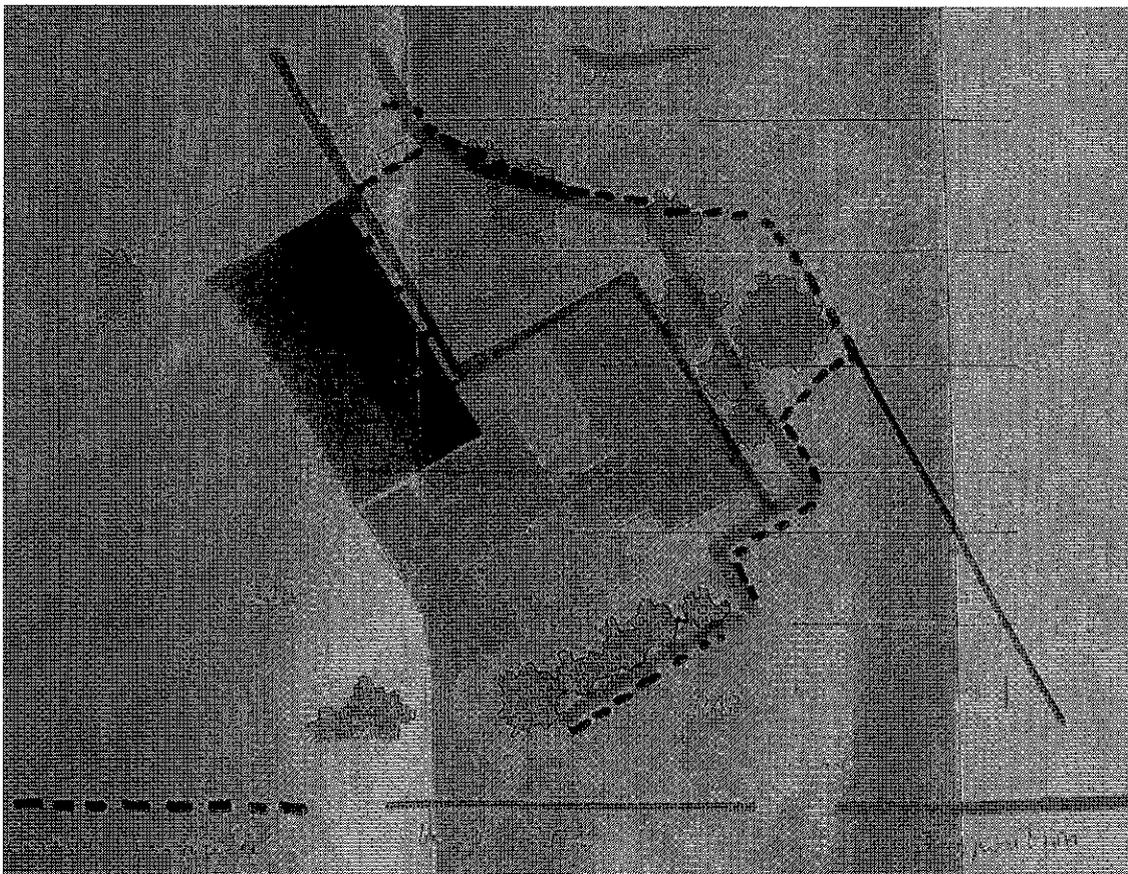
Par ailleurs, nous pensons que le gain indéniable du projet pour la collectivité serait inique s'il reposait sur un sentiment de spoliation des propriétaires touchés par la DUP. Il semble en conséquence logique de suggérer à la ville de Bezons de provisionner une dotation spéciale pour accompagner des propriétaires dans l'emprise de la zone soumise à DUP. En effet au-delà des efforts de SADEV 94, qui doit aussi veiller à son équilibre financier, la ville doit accepter d'accompagner financièrement les propriétaires auxquels elle demande la cession de leur bien et le sacrifice de leurs habitudes, lorsque ce soutien apparaît nécessaire à l'émergence d'un accord. Le principe d'une expropriation sèche au prétexte d'une DUP semble en effet inacceptable et ce d'autant plus que les parcelles concernées restent périphériques aux aménagements principaux de la ZAC.

La zone concernée par la DUP a été modifiée par rapport au projet figurant dans le dossier et nous précisons à l'aide du plan ci-dessous la délimitation retenue à ce jour et à notre connaissance :



En conséquence, aucune parcelle au sud de la rue E Vaillant (dans la zone entourée sur le plan ci-dessus) n'est susceptible de tomber sous l'emprise de ZAC donnant lieu à DUP.

Par ailleurs, le tracé de ZAC est amendé à la marge pour s'accorder avec les attentes de la Paroisse de Bezons. On en précise le découpage avec le schéma ci-dessous qui montre une emprise amoindrie (trait bleu) sur la propriété avec la garantie de SADEV 94 et de la Mairie de Bezons de ne pas construire au droit des bâtiments paroissiaux.



Plusieurs situations délicates restent à traiter :

- Pour M et Mm Kalpatchioglou, (parcelle AH372, 12 avenue Gabriel Péri) la proposition de SADEV 94 semble formuler une voie de réponse «... (accompagner) la famille dans une démarche de relogement avec un traitement particulier eu égard à l'état de santé... (nous) restons ouvert à la discussion pour trouver la meilleure solution... Sadev envisage de mandater une agence immobilière pour trouver un appartement ou une maison ... en meilleur état que leur pavillon actuel... Nous veillerons à ce que cette acquisition se fasse le plus tard possible.»

Le commissaire enquêteur retient donc l'idée d'un moratoire sur cette acquisition au moins jusqu'en 2017 (fin des travaux sur la tranche A1) si aucune solution d'accompagnement plus précoce n'était retenu par M ou Mme Kalpatchioglou ou leurs ayants droits.

- Pour Madame Le Flohic née Barthel et Mlle Le Flohic (parcelle AI 695, 86 rue de Pontoise) le commissaire enquêteur a noté la proposition de SADEV 94 de faire une nouvelle offre financière en hausse, à partir d'une nouvelle estimation des domaines, plus proche des attentes pécuniaires des intéressées.
- Pour M Ahmed Ali Ghabir et son épouse Mme Fatima Bakri et leurs enfants (parcelle AI 701, 84 rue de Pontoise) la réponse apportée, nonobstant les termes de la transaction financière, par SADEV 94 et la Mairie de Bezons, devra prendre en considération le contexte familial spécifique en donnant une priorité de relogement (accession ou logement social) aux membres résidents à Bezons de la famille Ali Ghabir.
- Pour M Frenchia (Président de la société PPA) et M Pereira (Directeur Général de PPA), au 59 rue de Pontoise (parcelles AK 248 et AK 252) la contestation de l'emprise de ZAC pour les parcelles où le garage exerce son activité peut se lire comme la volonté de maintenir sur place une activité économique. Un des objectifs de la ZAC étant de développer une activité économique locale, on ne comprendrait pas une démarche d'éviction de la société PPA installée à Bezons depuis longtemps. La solution devrait permettre ce maintien. Plusieurs pistes sont imaginables :
 - Sortir les lots concernés de l'emprise de ZAC et de la contrainte induite par la DUP qui en découle.
Sinon
 - Intégrer dans la ZAC le lot la parcelle 349 où se trouve l'atelier de peinture du garage et faire une proposition globale.
 - Réserver une surface équivalente à la surface actuelle dont PPA a besoin pour l'exposition, le stockage et l'entretien de ses véhicules, en rez-de-chaussée de l'immeuble envisagé en prise sur les parcelles détenue par PPA.

Dans ces deux dernières conditions, pour rester conforme à l'orientation de « développement durable » engagée par la ville, assister PPA dans un travail de remise aux normes de ses processus notamment pour la gestion des polluants (huiles, peintures etc) et la maîtrise des effluents.

Sur la disparition du parc Bettencourt dans ses limites actuelles :

Malgré une présentation très positive de l'impact des travaux sur les surfaces vertes, prétendre conduire à l'augmentation de la surface de parc est un peu excessif. En effet, le démantèlement de la continuité du parc « arborétum » Bettencourt n'est pas compensé par la reconstitution d'une zone homogène de même nature. Il s'agit plutôt dans le nouveau projet d'un grand square et d'une irrigation de zones vertes entre les ouvrages et au long des voies nonobstant le calcul d'une surface verte totale en augmentation. Par ailleurs, il est difficile de former un jugement sur l'intérêt du parc comme réserve de diversité biologique pour la faune et la flore et son intérêt écologique. En effet, les appréciations diffèrent et les associations environnementales sont très critiques sur les résultats obtenus et les méthodes employées dans l'étude d'impact très en retrait des standards méthodologiques (double détermination) de référence. L'absence de remarques de l'autorité environnementale ne permet pas non plus au commissaire enquêteur de fonder un jugement sur le fond, même si d'un point de vue juridique et formel cette absence vaut accord.

Le commissaire enquêteur pour un « espace semi-naturel classé » ne peut donc ignorer les avis motivés d'associations écologiques reconnues.

Ces associations (notamment Bezons Environnement) étant unanimes sur l'intérêt potentiel du parc pour la flore et la faune il convient avant toute chose de conduire un inventaire de biodiversité avec toutes les garanties méthodologiques possibles. Pour ce faire, les associations (en particulier Bezons Environnement) seront intégrées au pilotage de ces études.

Devant la mobilisation (67 remarques hostiles à son démembrement dans le registre ; quatre pétitions et plus de 1500 signatures...) pour défendre le parc dans ses frontières actuelles, le commissaire enquêteur ne peut que reconnaître l'utilité

sociale du parc Bettencourt et son inscription dans la mémoire des bezonnais et plus particulièrement des riverains. C'est donc un point d'ancrage à conserver dans un contexte urbain en mouvement.

Nous recommandons de sortir le parc de l'emprise de la ZAC pour garantir son statut particulier d'espace semi-naturel classé.

Nous recommandons également de procéder en priorité à son entretien, en accentuant la densité de sa flore. L'importance des surfaces minérales artificielles permet en effet une reprise de surfaces inutilisées en les végétalisant. Par ailleurs, ce renforcement du caractère « naturel » du parc permettrait dans cette logique de créer des noues végétales susceptibles d'absorber ou de contenir un surcroît d'eaux pluviales. En effet, de nouvelles « normes » s'élaborent (cf. ZAC Plaine de France) en réponse aux conséquences, sur la pluviométrie, du réchauffement climatique qui font de la référence centennale la norme prudentielle adaptée aux nouvelles conditions météorologiques exceptionnelles. Le projet nous semblait (référence décennale) très en retrait avec les évolutions probables.

En outre, la présence d'un parking de surface sur l'emprise du parc nous semble un élément utile à conserver dans un contexte de sous dimensionnement des places de stationnement et son accès routier naturellement à conserver sans restriction d'accès.

Sur le Risque Social de phénomène d'exclusion par concentration de lots d'habitation à usage exclusif (accession vs logement social) :

Le projet s'inscrit parfaitement dans les orientations du SDRIF qui prévoient pour Bezons un taux de 40% de logements sociaux pour les constructions neuves je cite M Lacaille Responsable du Pôle Etudes et Aménagement de la DDT qui précise dans une note à mon adresse «... Le PLH d'Argenteuil Bezons fixe un objectif global de 33 % de logements sociaux (30 % pour Argenteuil, 40 % pour Bezons) dans la production neuve... ». Les besoins de logements neufs dans le locatif social étant très importants on ne peut que souscrire à cette orientation et saluer le projet en ce sens. Toutefois, l'expérience semble indiquer le danger à segmenter les lots par leur destination d'usage. Il convient donc dans une bonne logique d'intégration de répartir

les logements sociaux à même proportion dans chaque lot et dans chaque bâti au sein des lots. Cette « règle » permettrait d'éviter des phénomènes de relégation ou de « ghetto » à l'origine du risque social évoqué.

Sur l'accroissement de la Densité de circulation automobile, des problèmes de stationnement et de la pollution atmosphérique :

Le dossier d'enquête révèle très clairement un problème dirimant de circulation entre la Tête de Pont de Bezons et le carrefour de la Grâce de Dieu. La zone est en effet un des principaux points noirs en Val d'Oise. L'augmentation du nombre de véhicules sur la zone est une évidence en raison d'un accroissement local (zone de la ZAC) de la population et de la création d'un flux supplémentaire autour du centre commercial et des équipements publics !

On a donc un projet qui va vraisemblablement conduire (les études d'impact ne nous persuadent pas du contraire) à l'augmentation des phénomènes d'engorgement des voies au niveau du carrefour de la Grâce de Dieu. La tension sur l'environnement et la santé du fait des émissions de gaz d'échappement est également possible.

On regrette que ce projet, bien en phase avec les orientations de développement du département, ne soit également soutenu par la création d'un ouvrage d'art (tunnel) pour désengorger et fluidifier le trafic au niveau du carrefour de la Grâce de Dieu.

Si l'on peut saluer la volonté de favoriser les transports alternatifs dans la ville de Bezons et spécifiquement en « cœur de ville », Bezons reste un lieu de passage et de croisement d'importants flux de circulation automobile, comme le souligne l'étude d'impact.

On doit également prendre en compte l'augmentation des besoins en matière de stationnement dans une zone sous équipée jusqu'ici. La réalisation d'un parking souterrain pour le centre commercial et les logements nous semble prendre en compte cette réalité. Toutefois, le ratio de «une place de stationnement par logement » nous semble en deçà des usages courants. Nous recommandons un ratio de 1,5 pour assumer les besoins des propriétaires ou locataires et permettre en cas de places vacantes la réaffectation à d'autres usages (visiteurs des résidents, clients du centre commercial, usagers des équipements collectifs...)

Par ailleurs, nous recommandons de conserver la zone de parking (éventuellement en la réhabilitant) du parc Bettencourt qui facilite l'accès aux équipements collectifs à proximité.

6.3. Conclusion et avis du commissaire enquêteur concernant la pertinence de la déclaration d'utilité publique de la ZAC « cœur de ville » :

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivi d'une réunion avec les représentants de la municipalité et de SADEV 94 pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

Après une visite détaillée des lieux pour mieux situer les enjeux et percevoir visuellement son environnement ;

Après avoir reçu en mairie au cours de 4 permanences de 2 heures, de nombreux habitants venus consulter le dossier de DUP et pour certains d'entre eux déposer des documents ou inscrire leurs observations ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au maire de la commune et à SADEV 94 les différentes observations recueillies et reçu en retour des éléments de réponse sous forme de commentaires et/ou avis technique dans un « mémoire en réponse »,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,

Considérant que le dossier de DUP mis à l'enquête, complet, dont la composition et le contenu étaient conformes aux textes en vigueur, était clair, lisible et facilement consultable.

Considérant que la procédure à suivre a été scrupuleusement respectée tant en ce qui concerne les modalités de concertation préalable que la consultation des personnes publiques,

Sur le fond de l'enquête :

Considérant les observations portées sur le registre d'enquête, les lettres associées au registre et les pétitions reçues,

Considérant qu'il émane de ce document ou de ces observations une opposition à la modification du parc Bettencourt et de ses frontières, même si l'idée de créer un centre ville suscite un intérêt notable,

Considérant qu'il apparaît toutefois nécessaire à la ville de poursuivre l'aménagement de la ville dans le secteur voisin du carrefour de la Grâce de Dieu,

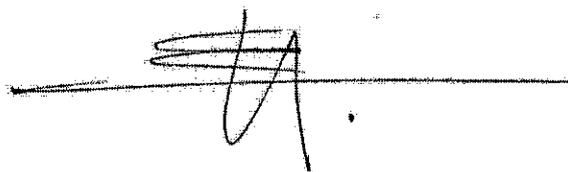
Je donne un **avis favorable avec les réserves** suivantes :

- Exclusion de la zone soumise à DUP du bloc excentré au Sud de la rue de Pressensé comme il est expliqué plus haut dans ces conclusions et conformément au nouveau tracé de ZAC dont j'ai eu connaissance.
- Respect des accords signés avec la Paroisse Saint Martin et le diocèse de Pontoise selon les termes rappelés plus hauts et acceptés par les parties prenantes.
- Pour M et Mm Kalpatchioglou, (parcelle AH372, 12 avenue Gabriel Péri) Moratoire sur cette acquisition au moins jusqu'en 2017 (fin des travaux sur la tranche A1) si aucune solution d'accompagnement plus précoce n'était retenu par M ou Mme Kalpatchioglou ou leurs ayants droits.
- Pour Madame Le Flohic née Barthel et Mlle Le Flohic (parcelle AI 695, 86 rue de Pontoise) Nouvelle offre financière en hausse, à partir d'une nouvelle estimation des domaines.
- Pour M Ahmed Ali Ghabir et son épouse Mme Fatima Bakri et leurs enfants (parcelle AI 701, 84 rue de Pontoise) la réponse apportée, nonobstant les termes de la transaction financière, par SADEV 94 et la Mairie de Bezons, devra prendre en considération le contexte familial spécifique en donnant une

- priorité de relogement (accession ou logement social) aux membres résidents à Bezons de la famille Ali Ghabir.
- Pour M Francia (Président de la société PPA) et M Pereira (Directeur Général de PPA), au 59 rue de Pontoise (parcelles AK 248 et AK 252) Plusieurs pistes sont imaginables :
 - Sortir les lots concernés de l'emprise de ZAC et de la contrainte induite par la DUP qui en découle.
Sinon
 - Intégrer le lot la parcelle 349 où se trouve l'atelier de peinture du garage et faire une proposition globale.
 - Réserver une surface équivalente à la surface actuelle dont PPA a besoin pour l'exposition, le stockage et l'entretien de ses véhicules, en rez-de-chaussée de l'immeuble envisagé en prise sur les parcelles détenue par PPA.
 - Offre financière de rachat par SADEV 94 s'établissant au-dessus de la valeur identifiée par les domaines pour tenir compte des tensions sur le marché de l'immobilier en région parisienne.
 - Constitution d'un fonds de soutien par la ville pour provisionner des sommes permettant d'ajouter aux prix négociés par SADEV 94 pour ses acquisitions en cas de difficultés avec des propriétaires sous l'emprise de la DUP

Le commissaire enquêteur :

Eric de La Personne



Fait à Meudon le 27 septembre 2013

- 6.4. Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur La mise en compatibilité du PLU de la commune avec le projet.

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivi d'une réunion avec les représentants de la municipalité pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

Après une visite détaillée des lieux pour mieux situer les enjeux et percevoir visuellement son environnement ;

Après avoir reçu en mairie au cours de 4 permanences de 2 heures, des habitants venus consulter le dossier de modification du PLU et, pour certains d'entre eux déposer des documents ou inscrire leurs observations ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au maire de la commune les différentes observations recueillies et reçu en retour des éléments de réponse sous forme de commentaires et/ou avis technique qu' il a librement consenti à fournir notamment dans une « mémoire en réponse » au procès verbal de remise des observations établi par mes soins,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,

Considérant que le dossier de modification de PLU mis à l'enquête, complet, dont la composition et le contenu étaient conformes aux textes en vigueur, était clair, lisible et facilement consultable.

Considérant que la procédure à suivre a été respectée formellement tant en ce qui concerne les modalités de concertation préalable que la consultation des personnes publiques, mais que la démarche de concertation est contestée par des riverains de la future ZAC et d'éminentes personnalité de Bezons (de la majorité et de l'opposition).

Sur le fond de l'enquête :

Considérant que 65 observations notifiées dans le registre ou par une lettre expriment clairement leur opposition à la modification de l'actuel parc Bettencourt,

Considérant que quatre pétitions différentes de riverains ou d'associations écologiques mobilisent plus de 1500 signatures qui contestent notamment l'atteinte à ce parc,

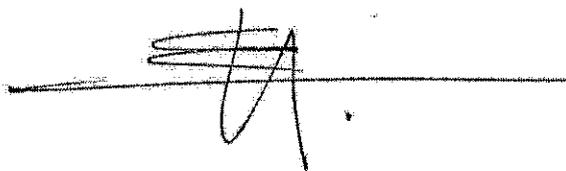
Considérant qu'il apparaît néanmoins nécessaire et utile à la ville de poursuivre l'aménagement du « Cœur de Ville », notamment la création de logements, d'un centre commercial et d'équipements publics,

Considérant qu'il paraît peut-être opportun de procéder à certaines requalifications,

Je donne un **avis favorable** à la révision du PLU **avec une réserve** portant sur la qualification de la zone du **parc Bettencourt qui doit rester sous les règles de la zone UP** du PLU actuel.

Le commissaire enquêteur :

Eric de La Personne



Fait à Meudon le 27 septembre 2013

6.5. Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur l'emprise des ouvrages projetés.

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivi de réunions avec les représentants de la municipalité et de SADEV 94 pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

Après deux visites sur site pour mieux situer les enjeux et percevoir visuellement son environnement ;

Après avoir reçu en mairie au cours de 4 permanences de 2 heures, des habitants venus consulter le dossier et, pour certains d'entre eux déposer des documents ou inscrire leurs observations ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au maire de la commune et à SADEV 94 les différentes observations recueillies et reçu en retour des éléments de réponse sous forme de commentaires et/ou avis formulés dans un « mémoire en réponse »,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,

Considérant que le dossier mis à l'enquête, complet, dont la composition et le contenu étaient conformes aux textes en vigueur, était clair, lisible et facilement consultable.

Considérant que la procédure à suivre a été respectée formellement tant en ce qui concerne les modalités de concertation préalable que la consultation des personnes publiques, mais que la démarche de concertation est contestée par des riverains de

la future ZAC et d'éminentes personnalité de Bezons (de la majorité et de l'opposition).

Sur le fond de l'enquête :

Considérant que 65 observations notifiées dans le registre ou par une lettre expriment clairement leur opposition à la modification de l'actuel parc Bettencourt,

Considérant que quatre pétitions différentes de riverains ou d'associations écologiques mobilisent plus de 1500 signatures qui contestent notamment l'atteinte à ce parc,

Considérant que 15 observations se sont déclarées dans le registre, favorables au projet dans son ensemble,

Considérant qu'il apparaît néanmoins nécessaire et utile à la ville de poursuivre son développement par l'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville », notamment la création de logements, d'un centre commercial et d'équipements publics,

Je donne un **avis favorable avec une réserve** portant sur la zone du **parc Bettencourt qui doit rester en dehors de l'emprise des ouvrages prévus par le projet.**

Le commissaire enquêteur :

Eric de La Personne



Fait à Meudon le 27 septembre 2013