



PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service de l'urbanisme et
de l'aménagement durable

Pôle études et aménagement

ARRETE n° 2014-11695 déclarant d'utilité publique, au profit de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val de Marne (SADEV 94), l'acquisition et l'aménagement de terrains situés à BEZONS en vue de la réalisation de la ZAC cœur de ville et portant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune

**Le préfet du Val d'Oise
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU la délibération en date du 27 juin 2012 par laquelle le conseil municipal de BEZONS sollicite auprès du préfet, l'ouverture d'une enquête publique unique, au profit de la SADEV 94, préalable à la déclaration d'utilité publique de la réalisation de la ZAC cœur de ville, valant mise en compatibilité du PLU avec le projet et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet ;

VU les dossiers de demande de déclaration d'utilité publique et de demande de mise en compatibilité du PLU avec le projet, soumis à enquête ;

VU l'avis tacite de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) ;

VU la réunion du 12 février 2013 sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de BEZONS avec le projet précité et son procès-verbal ;

VU l'arrêté préfectoral n° 11372 du 7 mai 2013 prescrivant dans la commune de BEZONS, l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique, au profit de la SADEV 94, du projet de réalisation de la ZAC cœur de ville, à la mise en compatibilité du PLU avec le projet, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 27 septembre 2013, par lesquels celui-ci émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet, assorti de huit réserves, et un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU avec le projet, assorti d'une réserve ;

VU l'avis de M. le sous-préfet d'ARGENTEUIL en date du 25 octobre 2013 ;

VU la délibération n° **2013-128** du 11 décembre 2013 par laquelle le conseil municipal de BEZONS

- réaffirme l'intérêt général du projet de la ZAC cœur de ville
- prend note de l'avis favorable du commissaire enquêteur sur la DUP, assorti de 8 réserves et sur la mise en compatibilité du PLU assorti d'une réserve, ainsi qu'une réserve sur l'emprise des travaux ;
- approuve les réponses motivées apportées aux réserves émises par le commissaire enquêteur et en propose la levée ;
- décide la poursuite de la procédure et confirme la demande de DUP de la ZAC cœur de ville,
- demande à M. le préfet du Val d'Oise la prise de l'arrêté de DUP de la ZAC et l'arrêté de compatibilité au profit de la SADEV 94 en vue d'acquiescer le foncier nécessaire à sa réalisation ;

VU la délibération n° **2013-129** du 11 décembre 2013 par laquelle le conseil municipal de BEZONS émet un avis favorable sur :

- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 12 février 2013,
- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur concernant la mise en compatibilité du PLU,
- le dossier de mise en compatibilité du PLU avec la modification induite par la réserve du commissaire enquêteur,
- demande à M. le préfet du Val-d'Oise la mise en compatibilité du PLU afin de permettre la mise en œuvre de la ZAC ;

VU la délibération n° **2013-130** du 11 décembre 2013 par laquelle le conseil municipal de BEZONS

- déclare le projet de zone d'aménagement concertée « Coeur de ville » d'intérêt général,
- approuve la déclaration de projet jointe à la présente délibération,
- confirme sa demande de déclaration d'utilité publique pour ce projet ainsi que de déclaration de compatibilité auprès de M. le préfet du Val-d'Oise ,
- autorise M. le maire à signer et effectuer toutes diligences et formalités de publicité de la présente déclaration de projet telles que prévues par les articles R 126-1 et suivants du Code de l'environnement ;

VU le document institué par l'article L 11-1-1 du Code de l'Expropriation susvisé annexé à la délibération n° 2013-130 du 11 décembre 2013 ;

CONSIDERANT que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet, assorti de huit réserves et que par délibération n° 2013-128 du 11 décembre 2013, le conseil municipal apporte des réponses à ces réserves précisées ci-après :

1) Sortir le lot G du périmètre d'intervention de la DUP (école L. Feix et pavillons rue Pasteur)
Le périmètre du lot G n'était pas concerné par le dossier mis à l'enquête pour la DUP

2) Appliquer les accords trouvés entre l'aménageur et la Paroisse quant à l'implantation des bâtiments et clôtures liés à l'implantation des futurs immeubles proches

Un accord a été conclu par le concessionnaire de la ZAC. Celui ci précise l'implantation des bâtiments du lot E1 de telle sorte « qu'aucune construction ne se fasse devant les salles paroissiales, et qu'une limite séparative de 4 mètres entre les salles actuelles et la future limite de l'espace public soit créée »

3) Moratoire sur l'acquisition de la parcelle AH 372, 12, avenue Gabriel Péri, au moins jusqu'en 2017 si aucune solution d'accompagnement plus précoce n'était retenue pour ses propriétaires ou leurs ayants droits

Le calendrier de réalisation de l'opération prendra en compte cette contrainte

4) Faire une nouvelle offre financière à partir d'une nouvelle estimation des domaines pour la parcelle AI 695, 86, rue de Pontoise

La propriétaire de la parcelle AI 695 a trouvé un accord amiable sur le prix de vente de son bien avec l'aménageur depuis la clôture de l'enquête publique

5) Prise en considération du contexte familial spécifique donnant une priorité de relogement (accession ou logement social) aux membres résidents sur la parcelle IA 701, 84, rue de Pontoise

Il est proposé de suivre cet avis tout en soulignant que cette mesure vaut pour les personnes résidant à cette adresse à la date du 11 décembre 2013

6) En ce qui concerne la parcelle de la société PPA, 59 route de Pontoise, sortir cette parcelle de la ZAC ou intégrer le lot de la parcelle AK 349 dans l'opération

Il est proposé de retenir la deuxième solution en proposant de réserver à la société un emplacement d'exposition. Le maintien d'une activité d'entretien de véhicules s'avère incompatible avec le PLU et la requalification du futur centre ville

7) Demande que la SADEV 94 fasse des offres financières 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

Il est précisé que les estimations faites par les domaines sont fondées sur la situation des marchés locaux. Les personnes publiques sont, de par la loi, tenues de suivre ces estimations. Une marge de manœuvre est laissée à l'appréciation de la personne publique (de l'ordre de 10 % habituellement). Dans le respect de ce cadre juridique, l'avis du commissaire enquêteur sera suivi

8) Demande de constitution d'un fond de soutien par la ville pour provisionner des sommes permettant d'ajouter aux prix négociés des acquisitions en cas de difficultés des propriétaires ;

Il est proposé que les déménagements et les frais afférents (abonnements etc...) et une partie des aménagements intérieurs des logements rachetés par les ménages évincés soient pris en charge par ce fonds

CONSIDERANT que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU avec le projet, assorti d'une réserve et que par délibération n° 2013-128, le conseil municipal répond à cette réserve ci-dessous précisée :

que le parc Bettencourt reste sous les règles de la zone UP du PLU

le conseil municipal s'engage à suivre l'avis du commissaire enquêteur en laissant le parc Bettencourt en zone UP et étend cette zone sur 49 810 m² au lieu des 29 074 m² actuellement couverts.

Ainsi les zones UC qui étaient envisagées au nord, rue des Barentins, lors de l'enquête , sont supprimées, les programmes de logements envisagés seront réalisés plus à l'ouest du périmètre dans le cadre des règles prévues par le PLU.

De même, la zone UF, contiguë à la zone UP, destinée au regroupement des principaux équipements collectifs, sera réduite au prorata

CONSIDERANT que le commissaire a émis un avis favorable sur l'emprise des ouvrages projetés, assorti de la réserve portant sur la zone du parc Bettencourt qui doit rester en dehors de l'emprise des ouvrages prévus par le projet

le conseil municipal indique que la zone UP du PLU est une partie de la zone urbaine qui a pour objet de regrouper les principaux espaces verts de la commune. Elle intègre donc tout naturellement le parc Bettencourt.

CONSIDERANT que par les délibérations n° 2013-128 et n° 2013-129 du 11 décembre 2013, le conseil municipal lève toutes les réserves émises par le commissaire enquêteur en ce qui concerne la mise en compatibilité du PLU et la déclaration d'utilité publique du projet ;

SUR proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Val-d'Oise ;

ARRETE

Article 1 : Est déclarée d'utilité publique, sur le territoire de la commune de BEZONS, au profit de la SADEV 94, la réalisation de la ZAC cœur de ville.

Article 2 : Est annexé au présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article L11-1-1 du Code de l'Expropriation, un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

Article 3 : La présente déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU de la commune de BEZONS.

Article 4 : Le dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de BEZONS est tenu à la disposition du public à la préfecture du Val d'Oise, direction départementale des territoires, service urbanisme et aménagement durable, ainsi qu'à la mairie de BEZONS.

Article 5 : M. le directeur de la SADEV 94 est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit, s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les immeubles compris dans le périmètre tel qu'il figure au dossier, situés sur le territoire de la commune.

Article 6 : La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si les expropriations à effectuer pour la réalisation du projet ne sont pas accomplies dans le délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 7 : Les personnes concernées peuvent contester la légalité de cet arrêté et saisir le tribunal administratif de Cergy d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa publication.

Elles peuvent également, au préalable dans ce même délai, saisir l'autorité préfectorale d'un recours gracieux. Cette demande prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme de 2 mois, le silence de l'autorité préfectorale vaut rejet implicite).

Article 8 : M. le secrétaire général de la préfecture du Val d'Oise, M. le sous-préfet d'ARGENTEUIL, M. le directeur de la SADEV 94, M. le maire de BEZONS sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et sur le site internet de la Préfecture, et fera l'objet d'un affichage en mairie.

Fait à Cergy-Pontoise, le **27 JAN. 2014**

Le préfet



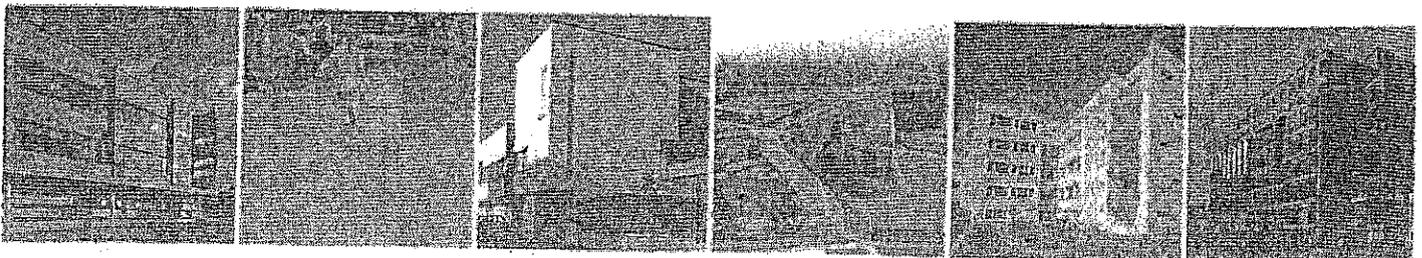
Jean-Luc NEVACHE

Vu pour être annexé à
l'arrêté de ce jour
Cergy-Pontoise, le 27 JAN. 2014

Ville de Bezons

Écoquartier Cœur de ville

Déclaration de Projet



Sommaire

1 –Préambule

2-Objet de l'opération

3-Utilité publique de l'opération-Écoquartier Cœur de ville

4-Prise en considération de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité
environnementale

5- Conclusions de l'enquête conjointe

6- Conclusion

1- Préambule

Le Conseil Municipal de Bezons a approuvé les objectifs d'aménagements poursuivis et les orientations programmatiques de l'opération « Cœur de ville » ainsi que les modalités de la concertation à engager en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concertée par délibération en date du 30 juin 2010.

Par délibération du 30 juin 2010, le Conseil Municipal a approuvé le lancement d'une consultation pour le choix d'un aménageur pour la Zone d'Aménagement Concertée « Cœur de ville » qui sera concédée.

Le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation préalable menée, relative à l'opération Cœur de Ville, par délibération en date du 8 décembre 2010.

Le dossier de création de la ZAC « Cœur de Ville » a été approuvé par le Conseil Municipal de Bezons par délibération du 4 mai 2011.

Sadev94 a été désigné aménageur de la ZAC Cœur de Ville par une délibération de la Ville de Bezons en date du 29 juin 2011.

Dans le cadre de la présente déclaration de projet, nous parlerons donc de l'écoquartier Cœur de ville.

La déclaration de projet a pour objet de permettre aux responsables de projets publics susceptibles d'affecter l'environnement d'en affirmer l'intérêt général.

La présente déclaration de projet :

- mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête,
- comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général,
- prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public.

2- Objet de l'opération

Le périmètre du projet et son contexte

Le secteur d'étude de la ZAC Cœur de Ville de Bezons, couvre une superficie d'environ 14 hectares.

La commune de Bezons est située au sud du département du Val d'Oise, à environ 15 kilomètres de Paris et 5 kilomètres du quartier d'affaires de La Défense. La présence de l'A86 permet de rejoindre rapidement le nord ou le sud de la capitale.

Le territoire communal se situe à la croisée de trois infrastructures routières majeures : la RD392, la RD308 et la RD311.

Le site retenu pour la mise en œuvre d'une nouvelle centralité à Bezons garantit l'équilibre urbain de la commune avec la position stratégique de la place de Grâce de Dieu sur un des trois axes routiers structurant de la commune (RD392) ainsi que l'avenue Édouard Vaillant qui s'est imposée au fil des années comme l'artère principale de la commune.

De plus l'arrivée du tramway dans le quartier des Bords de Seine et la rénovation urbaine en cours constitue un certain risque de voir le centre de Bezons descendre vers la Seine et se concentrer sur cette zone, éloignant alors les autres quartiers davantage de la centralité. L'emplacement de la ZAC Cœur de Ville place l'ensemble de la population à moins d'1,5km.

Objectifs du projet

Le projet de la ZAC Cœur de ville a été retenu car il répond à plusieurs objectifs de la collectivité qui sont énoncés dans le dossier de création de la ZAC, à savoir :

A l'échelle de la ville les quatre enjeux majeurs sont :

- Une ville pour tous, offrant des services adaptés aux besoins des habitants et des logements répondant à leur demande ;
- Une ville dynamique, autour de nouvelles entreprises et d'une activité commerciale revitalisée ;
- Une ville à parcourir, favorisant les circulations douces et connectant les différents quartiers entre eux;
- Une ville de qualité, articulée autour d'un centre-ville et d'espaces verts valorisés.

Au vu des projets en cours, de l'implantation de nouvelles entreprises et de l'arrivée du tramway, le centre-ville de Bezons est apparu, lors de l'enquête, comme insuffisant dans une ville en fort dynamisme. La ville ne possède pas une centralité fédératrice pour l'ensemble de son territoire communal. Ainsi la Commune souhaite redéfinir sa centralité, un nouveau cœur de ville qui proposerait :

- Des services publics rassemblés pour un meilleur accueil des usagers et une plus grande efficacité, notamment autour d'un nouvel Hôtel de Ville et d'un nouveau groupe scolaire ;
- Un commerce redynamisé grâce à une offre accrue et complémentaire qui pourrait profiter à l'offre existante ;
- Des équipements sportifs regroupés dans un pôle dédié à la pratique sportive et aux loisirs ;
- Un redimensionnement et une mise en valeur des espaces verts ;
- Des logements supplémentaires afin de répondre à la demande locale et animer le centre-ville ;
- La culture et les loisirs accueillis dans des équipements neufs afin de rendre l'offre plus accessible aux Bezonnais ;
- Un cadre de vie et des déplacements améliorés autour du réaménagement de la Place de la Grâce de Dieu en parvis de l'Hôtel de Ville, du développement des circulations douces et du renforcement du stationnement.

Le projet Cœur de Ville, objet du présent dossier, porte sur la mise en œuvre d'une nouvelle centralité à Bezons : une centralité de ville affirmée par une dynamique des nouveaux équipements publics, confortée par l'arrivée des nouveaux logements et structurées par la réhabilitation du parc de Bettencourt élargi à l'échelle du quartier.

Le parti d'aménagement et typologie bâtie

L'aménagement de ce nouveau quartier répond aux enjeux environnementaux, sociaux et urbains inhérents à la construction de la ville du XXI^{ème} en cherchant à redonner une dimension plus humaine à la ville.

Le projet s'articule autour de deux polarités :

- La place de la Grâce de Dieu et la RD392, pôle actif, urbain, dense,
- La rénovation et l'extension du parc Bettencourt, respiration paysagère dans une ville entièrement urbanisée, mettant en réseau les équipements sportifs communaux.
- La reconstruction et la mise aux normes des équipements sportifs.

Entre ces deux pôles, une gradation se met en place, entre ville et paysage :

- Le parc parvient jusqu'à la place et cœur de ville, par l'intermédiaire d'un mail. La terrasse des sports offre un espace de loisir à 6 mètres au-dessus du sol dégageant des vues sur toute la ville.
- Les parcours du centre-ville se poursuivent au travers des rues commerçantes, jusqu'au parc.
- La ville dense s'imbrique avec les espaces verts aux abords du parc, donnant l'occasion de développer différentes typologies de logement et des gradations du plus au moins dense.

Le programme

Les terrains constituant la ZAC sont actuellement occupés par une grande partie des équipements sportifs de la commune. Le projet de la ZAC Cœur de Ville permet de réorganiser le site en regroupant spatialement les équipements sportifs et en implantant sur les surfaces libérées commerces et logements.

Le programme global de la ZAC prévoit la création d'une SHON maximum globale d'environ 130 000 m², (soit 120 900 m² de surface de plancher). Cette SHON est déterminée comme un maximum. Sans modifier l'économie générale du projet, la SHON constructible envisagée est plutôt d'environ

110 000 m² de SHON répartie ainsi :

- 60% de logements (environ 67 000 m² de SHON, soit environ 62 000 m² de surface de plancher) :
 - logements sociaux : 40% soit environ 400 logements,
 - logements en accession : 60% soit environ 600 logements.
- 30% de commerces et services de proximité (environ 26 000 m² de SHON, soit environ 24 000 m² de surface de plancher)
 - des rues commerçantes en rez-de-chaussée (passages couverts à vocation de commerces et de loisirs) et un hypermarché en sous-sol.
- 10% d'équipements publics multi services de proximité (environ 8 700 m² de SHON, soit environ 7 780 m² de surface de plancher) :

La création d'un nouveau groupe scolaire de 16 classes intégrant la reconstitution d'un centre de loisir primaire (environ 4 500 m² de SHON, soit environ 4 000 m² de surface de plancher)

La démolition/reconstruction de la salle polyvalente (environ 1 600 m² de SHON, soit environ 1 500 m² de surface de plancher)

Un stade (comprenant les gradins et les vestiaires, environ 300 m² de SHON soit environ 280 m² de surface de plancher)

Un terrain annexe de foot de catégorie 5 et des aires de jeux en accès libre.

Une Maison des Sports.

Ce programme est complété par la création d'un nouvel Hôtel de Ville (environ 5 600 m² de SHON soit environ 5 200 m² de surface de plancher) au sein du périmètre de la ZAC. Cet équipement ne répond pas aux besoins strictement générés par l'opération et ne peut donc pas être financé par celle-ci. Il apparaît néanmoins comme élément clé de la programmation en vue de l'affirmation d'une nouvelle centralité au quartier.

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 14 300 m² SHON, soit 12 980 m² de surface de plancher.

La prise en compte d'une démarche de développement durable dans l'aménagement de ce secteur, déjà fortement initiée par la réglementation du PLU, a été présentée à travers, le projet d'extension du réseau de chauffage urbain, la création d'un réseau innovant de collecte des déchets, ou encore la volonté municipale d'encourager les constructions respectueuses de l'environnement.

La Ville étudie aujourd'hui la mise en œuvre d'un réseau de chaleur pour alimenter la ZAC et des bâtiments existants à proximité du projet

3- Utilité publique du projet

Utilité publique du projet

Les réponses apportées par le projet d'aménagement aux problématiques identifiées sur le secteur confèrent à l'opération son caractère d'utilité publique.

Avec l'arrivée du tramway, la mise en œuvre du parc d'activités des Bords de Seine et les rénovations urbaines en cours, la redéfinition profonde de la centralité de la commune de Bezons est un élément essentiel pour le dynamisme de ce territoire en pleine évolution. Le site retenu pour l'opération Cœur de Ville accueille déjà la majeure partie des équipements sportifs de la commune. Sa réorganisation permet d'une part de fournir des équipements regroupés spatialement, et d'autre part de diversifier les usages dans ce secteur, en y implantant commerces et logements. Sa maîtrise foncière est d'ores et déjà presque entièrement assurée par la Ville. Ce site présente également l'avantage d'être au croisement des axes boulevard Gabriel Péri et rue Édouard Vaillant, constituant le centre historique de la ville autour de la place de la Grâce de Dieu. Le projet est l'occasion de le redynamiser, et d'accompagner l'arrivée d'une possible nouvelle station de tramway dans le cadre de son éventuel prolongement.

Le projet permet de créer environ 450 emplois sur la commune avec l'ouverture de la galerie commerçante. De plus, l'apport de nouveaux habitants (environ 2 280 personnes) et de nouveaux usagers seront à l'origine de besoins et consommations de services. Le projet permet également de redynamiser les commerces existants car le programme commercial sera ouvert sur la rue, directement sur la place Grâce de Dieu et sur la RD 392.

La construction d'environ 1000 logements permet de répondre à la pénurie de logements en Région Île-de-France et aux objectifs de densification de la ville. La programmation prévoit 40% de logements aidés, représentant environ 400 logements, ce qui permettra d'augmenter les capacités du parc social à l'échelle de la ville et son renouvellement, tout en garantissant la mixité sociale du quartier.

De plus, la construction de nouveaux logements contribuera au renouvellement du bâti et permettra notamment d'offrir un parc répondant aux normes PMR.

La réalisation d'un écoquartier met en exergue la volonté d'offrir aux riverains et aux futurs habitants un cadre de vie de haute qualité environnementale et paysagère. La réalisation d'espaces verts en cœur d'îlots, l'implantation de parkings en sous-sol, et la volonté de préserver le caractère résidentiel des cœurs d'îlots sont autant d'éléments qui modifient de façon conséquente le site actuel.

Enfin la requalification des voiries contribuera à l'amélioration de la qualité de vie sur le secteur. Le développement des voies piétonnes et l'encouragement de l'utilisation des modes doux de déplacements contribueront également à une meilleure qualité de vie pour les habitants.

L'extension du réseau de chauffage urbain, actuellement à l'étude sur le secteur de la ZAC permettra de proposer un mode de chauffage moderne et écologique provenant de la valorisation de l'énergie fatale issue du traitement thermique des déchets ménagers. Ainsi les émissions de gaz à effet de serre seront donc encore diminuées par un moindre recours aux énergies fossiles.

La ZAC Cœur de ville bénéficiera de la mise en place d'une collecte des déchets par des bennes enterrées.

Ce système favorise le développement durable en incitant au tri des déchets, et évitant les contraintes et les nuisances d'un ramassage classique.

De plus, le projet assure un équilibre entre les avantages de l'opération, son coût, mais également des mesures compensatoires parfois nécessaires. Le projet prévoit en effet des dispositions particulières afin d'atténuer voir de supprimer les effets négatifs que l'opération pourrait engendrer sur le site et son environnement.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Les principes d'aménagement décrits dans la deuxième partie du présent dossier nécessitent une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Bezons approuvé le 27 juin 2012, date de la dernière modification simplifiée.

Le dossier de mise en compatibilité précise la nature des modifications à apporter au PLU pour rendre les dispositions de celui-ci compatibles avec le projet. Ce document a fait l'objet, préalablement aux enquêtes publiques, d'un examen conjoint avec l'ensemble des personnes publiques associées, c'est-à-dire l'état, la région, le département, les chambres consulaires, le Syndicat des Transports d'Île de France...

Les objectifs générés par le projet de ZAC, imposent de modifier le zonage actuellement défini au PLU. La nature des zones à aménager doit pouvoir correspondre aux attentes des futurs programmes et améliorer la qualité de vie dans ce secteur, tel que proposé par la Ville au travers du dossier de création de ZAC. La centralité du secteur de la ZAC sera renforcée grâce à un programme favorisant la mixité fonctionnelle : l'aménagement d'un centre commercial, la construction de logements et le regroupement des équipements publics et sportifs. Ainsi cette démarche doit s'accompagner de la création d'une zone spécifique au Cœur de Ville de Bezons.

Pour le plan de zonage l'évolution est la suivante :

les nouvelles zones Uac et Ucc passent à une superficie de 3,3 hectares, l'actuelle zone UP passe à 4,9 hectares du fait de son agrandissement de 2,1 hectares, ce qui correspond à l'esprit de la ZAC visant à étendre la surface du parc Bettencourt

Ainsi, le dossier de mise en compatibilité du PLU décrit les nouvelles orientations d'aménagement et les points du règlement modifiés.

La déclaration d'utilité publique emportera la mise en compatibilité du PLU.

4- L'avis de l'autorité environnementale

L'étude d'impact jointe au dossier de déclaration d'Utilité Publique (DUP) portant sur la ZAC Cœur de ville a été soumise pour avis à l'autorité **environnementale**, conformément au décret n°2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du Code de l'Environnement.

En Île-de-France, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'énergie (DRIEE) a été désignée pour instruire ce dossier en qualité d'autorité administrative compétente en matière d'environnement.

L'avis de l'autorité environnementale est un accord favorable tacite Il est donc positif quant à la qualité de l'étude d'impact et atteste de l'utilité publique du projet.

Par ailleurs la Ville s'est engagée dans la procédure visant à obtenir pour le projet le label Écoquartier.

La charte des Écoquartiers a été signée par le Maire et la Sadev 94 en juillet 2013.

Par ailleurs l'étude de Sécurité et de Sureté Publique aujourd'hui en cours préconisera des mesures visant à optimiser le projet.

5- Conclusions des enquêtes

Les enquêtes publiques conjointes relatives à la ZAC Cœur de ville se sont déroulées du 12 juin au 12 juillet 2013. Il s'agissait :

- * D'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de Sadev 94, du projet de réalisation de la ZAC cœur de ville de Bezons, à la mise en compatibilité du PLU avec le projet, ainsi que à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet.

Avis du Commissaire enquêteur

Durant la période de ces enquêtes, monsieur De La Personne, commissaire enquêteur, a assuré une permanence les :

- * mercredi 12 juin 2013
- * Jeudi 27 juin 2013
- * Jeudi 04 juillet 2013
- * vendredi 12 juillet 2013

Le commissaire enquêteur, après avoir réalisé une étude attentive et approfondie du dossier, effectué des visites de terrains et reçu les habitants lors de quatre permanences, a, au vu des enjeux du projet, donné un avis favorable :

- * au projet de la ZAC Cœur de ville, assorti de huit réserves
- * à la mise en compatibilité du PLU, assorti d'une réserve
- * à la cessibilité des terrains, assorti d'une réserve

Examen des réserves

1 Sur l'enquête relative à l'utilité publique de l'opération un avis FAVORABLE assorti des réserves suivantes :

- ✦ Sortir le lot G du périmètre d'intervention de la DUP (École L. Feix et pavillons rue Pasteur) :

Ce périmètre n'était pas concerné par le dossier mis à l'enquête pour la DUP (annexe 1 et 1 bis). Il y a eu probablement confusion dans les conclusions du commissaire. Quoiqu'il en soit, il est naturellement proposé de suivre l'avis du commissaire.

- ✦ Appliquer les accords trouvés entre l'aménageur et la Paroisse quant à l'implantation des bâtiments et clôtures liés à l'implantation des futurs immeubles proches :

La commune s'est, depuis 2012, attachée à trouver un accord avec la Paroisse.

Cet accord a été finalement conclu par le concessionnaire de la ZAC, dont le détail figure en annexe 2 précise l'implantation des bâtiments du lot E1 de telle sorte « qu'aucune construction ne se fasse devant les salles paroissiales, et qu'une limite séparative de 4 mètres entre les salles actuelles et la future limite de l'espace public sera créée. »

Il est donc proposé de suivre cet avis et de lever ainsi cette réserve

- ✦ Pour M. Kalpatchioglou – 12 BD Péri : compte tenu de l'état de santé de Monsieur, « moratoire sur cette acquisition au moins jusqu'en 2017 si aucune solution d'accompagnement plus précoce n'était retenu pour Monsieur ou Madame ou leurs ayants droits » ;

Le calendrier de réalisation de l'opération, prendra en compte cette contrainte. Il est donc là encore proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur et de lever en conséquence la réserve.

- ✦ Pour Mme Le Flohic - 86 route de Pontoise : faire une nouvelle offre financière à partir d'une nouvelle estimation des domaines.

Madame ayant trouvé un accord amiable sur le prix de vente de son bien avec l'aménageur depuis la clôture de l'enquête publique, cette réserve est donc dorénavant sans objet.

Les termes de l'accord figurent en annexe 3.

- ✦ Pour M. Ali Ghabir – 84 route de Pontoise : prise en considération du contexte familial spécifique donnant une priorité de relogement (accession ou logement social) aux membres résidents à cette adresse;

Il est proposé de suivre cet avis tout en soulignant que cette mesure vaut pour les personnes résidant à cette adresse à la date du 11 décembre 2013.

- ✦ Francia - Sté PPA – 59 route de Pontoise (ex garage Citroën) : le commissaire avance 2 pistes :

- ✦ sortir la parcelle de la ZAC

- ❖ ou intégrer le lot de la parcelle 349 dans l'opération ; réserver une surface équivalente à la surface actuelle d'exposition, stockage et entretien des véhicules en rez de chaussée :

Il est proposé de retenir la 2^e solution en proposant d'y réserver à la société un emplacement d'exposition. Toutefois, le maintien d'une activité d'entretien de véhicules s'avère incompatible avec le PLU et la qualité voulue du futur centre.

L'accord sur l'acquisition de la parcelle AK349 par Sadev 94 figure en annexe 4.

- ❖ Le commissaire demande également que la SADEV fasse des « offres financières s'établissant au dessus de la valeur identifiée par les domaines pour tenir compte de tensions sur le marché de l'immobilier en région parisienne » ;

A ce sujet, il convient, d'une part, de préciser que les estimations faites par les Domaines sont fondées sur la situation des marchés locaux.

D'autre part, les personnes publiques sont de par la loi tenues de suivre les avis émis par le service des domaines. Une marge de manœuvre est laissée à l'appréciation de la personne publique (de l'ordre de 10 % habituellement) mais à condition de motiver expressément les circonstances conduisant à ne pas suivre l'avis des domaines. Faute d'accord amiable, il appartient au juge judiciaire de fixer le prix du bien.

Aussi, dans le respect de ce cadre juridique, l'avis du Commissaire peut là-encore être suivi

- ❖ Le Commissaire demande également la constitution d'un fonds de soutien par la ville pour provisionner des sommes permettant d'ajouter aux prix négociés des acquisitions en cas de difficultés des propriétaires.

Pour répondre à cet avis du commissaire, il est proposé à ce titre que les déménagements et les frais afférents (abonnements etc..) et une partie des aménagements intérieurs des logements rachetés par les ménages évincés soient pris en charge par ce fonds comme cela est fait lors des relogements dans le cadre des opérations ANRU.

2. Sur l'enquête relative à la mise en compatibilité du PLU et sur l'emprise des ouvrages projetés :

Le dossier soumis à l'enquête précisait la nature des modifications à apporter au PLU pour rendre les dispositions de celui ci compatibles avec le projet. Ce document a fait l'objet, préalablement à un examen conjoint avec l'ensemble des personnes publiques associées, c'est-à-dire l'état, la région, le département, les chambres consulaires, le Syndicat des Transports d'Île de France.

Le commissaire émet également un **AVIS FAVORABLE** sur la mise en compatibilité du PLU avec la réserve de laisser le parc Bettencourt sous les règles de la zone UP du PLU actuel.

Il émet également sur l'emprise des ouvrages projetées, 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.

La zone UP du PLU est une partie de la zone urbaine qui a pour objet de regrouper les principaux espaces verts de la commune. Elle intègre donc tout naturellement le parc Bettencourt.

L'avis du Commissaire-Enquêteur est non seulement suivi en laissant le parc Bettencourt en zone UP, mais la commune ira même plus loin en étendant cette zone UP, qui couvre aujourd'hui 29 074 mètres carrés, à 49 810 mètres carrés. Sachant que les espaces plantés du parc Bettencourt actuels couvrent une surface d'environ 23 940 mètres carrés, la densité de la flore dans le futur parc rénové ira bien au delà. Ainsi est bien mis en évidence que non seulement le parc sera rénové mais encore très fortement développé. Ainsi la Ville prend en compte cette demande forte des habitants exprimée lors de l'enquête publique.

Pour cela, les zones UC qui étaient envisagées dans l'emprise du parc lors de l'enquête au nord de la rue des Barentins sont supprimées. Les programmes de logements concernés pourront être réalisés plus à l'ouest du périmètre dans le cadre des règles prévues par le PLU. De même, la zone UF, contiguë à la zone UP, destinée au regroupement des principaux équipements collectifs, sera réduite au prorata (annexe 1 bis 3ème plan).

Attentive aux débats venus dans le cadre de l'enquête, la ville demandera aux urbanistes de retravailler en particulier le positionnement du stade dans l'opération afin, tout en maintenant la cohérence recherchée dans le rapprochement des équipements sportifs entre eux (le pôle sportif), de rénover et développer le parc existant dans ses différentes composantes dans un souci de continuité, d'unité des espaces verts et d'aménagements favorables à la biodiversité. Les interventions devront s'inscrire dans un strict respect des règles de la zone UP.

Dans ces conditions, la commune a demandé au préfet de mettre en compatibilité le PLU conformément au projet en prenant en considération cette évolution faisant suite à l'enquête.

Les urbanistes sur ces bases vont reprendre le travail de conception des aménagements et la concertation se poursuivra.

6- Conclusion

En conclusion, l'opération écoquartier Cœur de ville a pour objet de créer une nouvelle centralité en développant un quartier mixte, agréable et performant sur le plan environnemental, devant accompagner la requalification du carrefour de la Grâce de Dieu.

L'intérêt public de l'opération en termes social, économique, urbain et environnemental a été démontré au travers du dossier de déclaration d'utilité publique de l'écoquartier Cœur de ville et réaffirmé dans le cadre de la présente déclaration de projet. En effet, le nombre de logements et d'emplois créés, la démarche environnementale mise en œuvre et les ambitions exprimées pour le développement d'espaces publics de grande qualité attestent de l'intérêt public de ce projet.