



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

Pôle études et aménagement durable
15_138

ARRETE n° 2015-12 252 déclarant d'utilité publique, sur le territoire de la commune de Garges-les-Gonnesse, au profit de la SEM 92, le projet d'aménagement de la ZAC les Portes de la Ville à Garges-les-Gonnesse et la cessibilité des terrains et/ou propriétés bâties nécessaires à la réalisation dudit projet

**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 la délibération n° 14.03.03-7.16 en date du 3 mars 2014 par laquelle le Conseil de la Communauté d'Agglomération de Val de France sollicite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) concernant le projet d'aménagement de la ZAC les Portes de la Ville et à la cessibilité des terrains et/ou propriétés bâties nécessaires à la réalisation dudit projet ;

VU le dossier de demande de déclaration d'utilité publique soumis à enquête ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2014-12103 du 21 octobre 2014 prescrivant sur la commune de Garges-les-Gonnesse, l'ouverture d'une enquête publique unique au profit de la SEM 92, préalable à la déclaration d'utilité publique, pour le projet d'aménagement de la ZAC les Portes de la Ville et à la cessibilité des terrains et/ou propriétés bâties nécessaires à la réalisation dudit projet ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 15 janvier 2015 par lesquels celui-ci émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet ;

VU l'avis de M. le sous-préfet de SARCELLES date du 21 janvier 2015 ;

VU la délibération n° 15.01.29-5/14 du 29 janvier 2015 par laquelle le Conseil de la Communauté d'Agglomération de Val de France réaffirme l'intérêt général du projet et autorise l'établissement de la déclaration de projet de l'opération instituée par l'article L 122-1 du code de l'expropriation susvisé ;

VU la déclaration de projet et son annexe établie en date du 29 janvier 2015 ;

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

ARRETE

Article 1 : Sont déclarés d'utilité publique, sur le territoire de la commune de Garges-les-Gonesse, au profit de la SEM 92, le projet d'aménagement de la ZAC les Portes de la Ville et la cessibilité des terrains et/ou propriétés bâties nécessaires à la réalisation dudit projet.

Article 2 : Est annexé au présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article L122-1 du Code de l'Expropriation, un document annexe exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

Article 3 : M. le président de la SEM 92 est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit, s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les immeubles compris dans le périmètre tels qu'ils figurent au dossier, situés sur le territoire de la commune de Garges-les-Gonesse.

Article 4 : 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 5 : 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 6 : M. le secrétaire général de la préfecture du Val d'Oise, M. le sous-préfet de SARCELLES, M. le président de la Communauté d'Agglomération Val de France, M. le maire de Garges-les-Gonesse 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

- 9 AVR. 2015

Le préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Daniel BARNIER

**Annexe à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement
de la ZAC des Portes de la Ville à Garges-lès-Gonesse**

Par délibérations du 13 février 2012, le Conseil d'agglomération de Val de France a successivement créé la ZAC des Portes de la Ville à Garges-lès-Gonesse et désigné, après publicité et mise en concurrence, la SEM 92 comme titulaire de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération. Le traité de concession, fixant les conditions dans lesquelles la SEM 92 met en œuvre l'opération pour le compte de Val de France, a ensuite été approuvé par délibération du Conseil d'agglomération le 28 juin 2012, puis signé le 17 juillet 2012.

L'opération de restructuration du centre commercial des Portes de la Ville s'inscrit dans la dynamique d'aménagement en cours sur le secteur de la gare de Garges/Sarcelles : elle participe de la requalification urbaine des espaces publics et de l'entrée de ville de Garges-lès-Gonesse, tout en s'attachant à une revalorisation de l'offre commerciale. Ses principaux objectifs sont les suivants :

- Ouvrir le centre commercial sur la ville,
- Réimplanter des locomotives commerciales,
- Reformater l'offre de boutiques,
- Valoriser le pôle de service (La Poste, cabinet médical...) dont le bâtiment sera conservé,
- Construire une offre de logements en accession à la propriété,
- Réaménager l'ensemble des espaces publics pour renforcer la lisibilité et l'attractivité du site.

Le programme de l'opération, actualisé suite aux différentes études opérationnelles menées depuis la signature du traité de concession, s'établit ainsi :

- 2 655 m² de commerces regroupant une moyenne surfaces alimentaires et des boutiques,
- 3 200 m² de logements en accession à la propriété,
- 1 200 m² de halle de marché et des espaces extérieurs dédiés à l'installation des voilants,
- Des stationnements pour les résidents en sous-sol des opérations de logements,
- Un stationnement dédié à la clientèle de 20 places sur voirie pour les boutiques et de 60 places en poche régulée pour la moyenne surface alimentaire,
- Des espaces publics d'accompagnement.

Trois raisons au moins justifient le caractère d'intérêt général de l'opération.

1- Un centre commercial fragilisé et obsolète

Les Portes de la Ville se composent d'une quarantaine de cellules qui présentent un assortiment commercial fragilisé :

- l'armature commerciale se paupérise : le supermarché n'a jamais rouvert depuis les travaux de 2004, il n'y a pas de locomotive alimentaire et le tabac presse est fermé ;
- la configuration spatiale et l'aspect vieillissant et dégradé des commerces ne favorisent pas la visibilité des commerces depuis les flux extérieurs ;
- le centre commercial ne répond plus aux critères de fonctionnement du commerce actuel : recoin, dispersion, vétusté, arcade...
- l'offre de stationnement d'environ 150 places est sur-calibrée au regard du dimensionnement du pôle commercial.

2- Une dynamique de rénovation à poursuivre à l'échelle du quartier de la gare de Garges/Sarcelles

Le centre commercial des Portes de la Ville est localisé dans un secteur en profonde mutation, puisqu'il se situe à l'interface de trois quartiers ayant fait ou faisant l'objet de projets de réaménagement urbain d'envergure :

- Le quartier de la gare de Garges/Sarcelles réaménagé entre 2008 et 2013 par la Communauté d'agglomération Val de France, dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à l'EPA Plaine de France : réaménagement des espaces publics des abords immédiats de la gare (avec création de deux places publiques), implantation de nouveaux bureaux et logements, construction d'un parking souterrain ;
- Le quartier de Dame Blanche Ouest, situé face au centre commercial, qui fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine engagée depuis 2006, avec le soutien de l'ANRU, par la Ville de Garges-lès-Gonesse ;
- Le quartier de Dame Blanche Nord qui fait l'objet d'une réflexion amorcée par la Ville de Garges-lès-Gonesse, dans l'optique de la mise en œuvre d'un projet de rénovation urbaine, dans le cadre du NPNRU, pour lequel il a été désigné comme quartier d'intérêt national.

Le maintien en l'état du centre commercial des Portes de la Ville grèverait les efforts et investissements accomplis depuis une dizaine d'années pour redynamiser le quartier : sa restructuration urbaine est donc indispensable pour achever la rénovation de l'ensemble de l'entrée de Ville de Garges-lès-Gonesse et du quartier de la gare de Garges/Sarcelles.


3- Une structure foncière vouant à l'échec toute intervention privée globale

La multiplicité des propriétaires fonciers, l'imbrication de la structure foncière et le statut des espaces extérieurs du pôle commercial induisent une inertie qui conduit à un défaut d'entretien patent du centre commercial, qui explique en grande partie l'état actuel dégradé du centre. Cette inertie entrave *a fortiori* toute action collective privée de rénovation du centre commercial, tant sur les aspects urbains et architecturaux que sur le volet de la qualité commerciale. Seule une intervention publique pour remembre le foncier peut permettre de résorber cette « verrue » urbaine située aujourd'hui en plein cœur d'un quartier entièrement rénové.

Le 19 mars 2015...

À Sarcelles.....

Le Président de la communauté d'agglomération,


Didier VAILLANT