

Commissaire Enquêteur
Jean-Luc DECOBERT

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
REGROUPANT
L'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC GASTON ROULAUD
ET L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 6 février au vendredi 10 mars 2023 inclus

RAPPORT - CONCLUSIONS ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Comprenant :

- 78 pages numérotées de 1 à 78
- 6 annexes numérotées de 1 à 6
- 1 registre d'enquête papier
- 1 extrait du registre électronique
- Le dossier complet

SOMMAIRE

PARTIE I - RAPPORT

1 – GENERALITES	p.4
11 – Objet de l'enquête	p.4
12 – Cadre juridique	p.4
13 – Procédure	p.5
2 – CONTEXTE GENERAL DU PROJET	p.6
21 – Présentation de la commune de Drancy	p.6
22 – Présentation du quartier Gaston Roulaud	p.6
23 – Constats effectués	p.7
3 – OBJECTIFS ET PRESENTATION DU PROJET	p.8
31 – Logements	p.8
32 – Equipements publics	p.9
33 – Offre commerciale	p.9
34 – Voies de circulation et stationnement	p.10
35 – Approche environnementale	p.10
36 – Volet financier	p.11
4 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	p.11
41 – Lancement de la procédure	p.11
42 – Composition du dossier d'enquête	p.12
43 – Modalités de l'enquête	p.12
431 – Durée, lieu de l'enquête et recueil des observations	p.12
432 – Permanences du commissaire-enquêteur	p.13
433 – Information du public	p.13
44 – Déroulement de l'enquête	p.14
441 – Entretien préalable avec le maître d'ouvrage	p.14
442 – Visites de site	p.14
443 – Tenue des permanences et registre d'enquête publique	p.14
5 – ENQUÊTE PARCELLAIRE	p.15
51 – Notification aux propriétaires	p.16
52 – Tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires	p.16
53 – Situation des propriétés	p.18
531 – Rue Voltaire	p.19
532 – Rue Montesquieu	p.19
533 – Impasse Voltaire	p.19
6 – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES	p.19
61 – Synthèse des observations	p.19
611 – Avis de l'autorité environnementale	p.21

612 – Observations du public	p.31
6121 – Observations favorables au périmètre incluant la zone pav.	P.31
6122 – Opposition à l’inclusion de la zone pavillonnaire	p.38
61221 – Pas d’information spécifique des propriétaires	p.39
61222 – Contestation de l’argumentation qui justifie l’inclusion de la zone pavillonnaire	p.43
61223 – Contestation de l’utilité publique de cette zone pav.	p.46
61224 – Contestation de l’expropriation	p.47
613 – Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	p.49
6131 – Motivation ayant conduit à inclure la zone pavillonnaire	p.49
6132 – Rue Voltaire	p.57
6133 – Impasse Voltaire	p.60
6134 – Rue Montesquieu	p.61

PARTIE II - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L’UTILITE PUBLIQUE DU PROJET **p.64**

A - OBJET ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE **p.64**

a) Procédure	p.64
b) Objet	p.64
c) Déroulement de l’enquête	p.65

B - ANALYSE RELATIVE A L’UTILITE PUBLIQUE DU PROJET **p.65**

B-1) Sur la forme et la procédure d’enquête publique	p.65
B-2) Sur le fond du projet. Analyse bilantielle	p.66

C - AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR **p.69**

PARTIE III – ENQUÊTE PARCELLAIRE - PROCES-VERBAL ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR **P.71**

A - OBJET DE L’ENQUETE PARCELLAIRE **p.71**

B - PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE **p.72**

B-1) Procédure	p.72
B-2) Déroulement de l’enquête	p.72
B-3) Information des propriétaires	p.72
B-4) Suivi des notifications aux propriétaires	p.73
B-5) Situation des propriétés	p.75

C - AVIS MOTVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR **p.77**

LISTE DES ANNEXES **p.78**

Annexe 1 – Affiche et certificats d’affichage
Annexe 2 – Insertions presse
Annexe 3 – Exemple de courrier aux propriétaires
Annexe 4 – Tableau de suivi des propriétaires
Annexe 5 – Procès-verbal de synthèse
Annexe 6 – Réponse de l’OPH à la synthèse des observations

PARTIE I - RAPPORT

1 – GENERALITES

Le projet de réaménagement du quartier Gaston Roulaud à Drancy s'inscrit dans le cadre du nouveau plan national de renouvellement urbain (ANRU 2). Une convention a donc été signée le 9 janvier 2022 par l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine), l'Etablissement public territorial (EPT) Paris Terres d'Envol, la ville de Drancy, l'office public de l'habitat de Drancy (OPH), la direction régionale de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), la Foncière logement et la préfecture de Seine-Saint-Denis.

Ce projet, qui s'étend sur environ 10 hectares, a pris la forme d'une ZAC dont l'OPH de Drancy assure la maîtrise d'ouvrage. Outre la cité Gaston Roulaud, cette ZAC comprend également, au sud, une petite zone pavillonnaire.

11 – Objet de l'enquête

La présente enquête publique unique regroupe sur le périmètre de la ZAC l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et l'enquête parcellaire qui l'accompagne.

Elle vise à l'obtention d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des parcelles de la zone pavillonnaire dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud.

Le programme de la ZAC sera composé de logements sociaux, de logements privés et en accession sociale à la propriété ainsi que de locaux commerciaux et d'activités tertiaires. Il prévoit la réimplantation ou la rénovation des équipements publics qui sont dans le périmètre, à l'exception de la crèche qui sera reconstruite en lisière de ZAC ainsi que la création de nouvelles voies de circulation. Il maintient un square.

Le périmètre du projet se situe entre les rues Roger Salengro, Fernand Péna et Voltaire à Drancy.

12 - Cadre juridique

Compte tenu de ses caractéristiques, l'enquête publique préalable à la DUP est régie par le code de l'environnement (Article 123-2).

L'enquête parcellaire est quant à elle régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.11-1 à L.11-8, L.12-1 et L.311-2 ainsi que les articles R.131-1 et suivants.

Enfin, l'article L.123-6-I du code de l'environnement stipule que : « Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article [L. 123-2](#), il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique. »

Un arrêté préfectoral n°2022-3548 en date du 13 décembre 2022 a prescrit l'ouverture de cette enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC Gaston Roulaud et l'enquête parcellaire.

13 – Procédure

La procédure s'appuie sur les actes suivants :

- Délibération du 09/12/2019 de l'EPT Paris Terres d'Envol autorisant l'OPH de Drancy à mener l'aménagement du quartier Gaston Roulaud et à prendre toutes les mesures d'exécution ;
- Délibération du 03/04/2021 du Conseil municipal de Drancy approuvant les objectifs figurant dans le dossier de création de la ZAC Gaston Roulaud ;
- Délibération du 12/04/2021 du conseil de territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol approuvant les objectifs figurant dans le dossier de création de la ZAC Gaston Roulaud ;
- Délibération du 18/12/2021 de l'EPT Paris terres d'Envol par laquelle le conseil de territoire a approuvé le dossier de création de la ZAC Gaston Roulaud ;
- Délibération du 05/03/2021 du Conseil d'administration de l'OPH de Drancy approuvant la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de l'aménagement de la ZAC Gaston Roulaud et autorisant son directeur général à demander au préfet l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et demandant que la déclaration d'utilité publique et la cessibilité soient prononcées au bénéfice de l'OPH de Drancy ;
- Délibération du 20/05/2022 du Conseil d'administration de l'OPH de Drancy approuvant le dossier de création modificatif de la ZAC Gaston Roulaud ;
- Délibération du 04/07/2022 de l'EPT Paris Terres d'Envol approuvant le dossier modificatif de la ZAC et arrêtant la création modificative de la ZAC ;
- Courrier du 11/10/2022 de l'OPH de Drancy sollicitant du préfet l'ouverture de cette enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue de l'aménagement de la ZAC Gaston Roulaud ;
- Décision du 16/11/2022 du Président du Tribunal administratif de Montreuil désignant M. Jean-Luc Decobert comme commissaire-enquêteur ;
- Arrêté préfectoral n°2022-3548 en date du 13/12/2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Gaston Roulaud et l'enquête parcellaire.

2 – CONTEXTE GENERAL DU PROJET

21 - Présentation de la commune de Drancy

La ville de Drancy est située à environ 10 kilomètres au nord de Paris. D'une superficie de 7,8 kms² pour une population de 72 376 habitants en 2019 (chiffres INSEE au 01/23), soit une densité de 9 327 habitants au km², elle est la 70^{ème} ville la plus peuplée de France et la 5^{ème} de Seine-Saint-Denis. Elle est la 8^{ème} ville la plus étendue de Seine-Saint-Denis.

Elle est bordée au sud par la ville de Bobigny, à l'ouest par La Courneuve, au nord par Le Bourget et Le Blanc Mesnil et enfin au sud-est par Bondy.

Au cours des 6 dernières années, sa population a augmenté de 7,6%, contre 5,9% pour le département de la Seine-Saint-Denis.

La ville a environ 26 500 ménages fiscaux avec un revenu médian de 18 080€ et 45% de ces ménages sont imposés.

La population de 15 à 64 ans compte 47 000 personnes dont 73% d'actifs (58,3% ont un emploi et 14,7% sont au chômage).

Elle comporte un peu plus de 30 000 logements (30 356 en 2019) dont environ 6 200 sont gérés par l'OPH de la ville de Drancy, maître d'ouvrage du présent projet.

Elle est l'une des 8 villes qui composent l'EPT Paris-Terres d'envol.

22 – Présentation du quartier Gaston Roulaud

Le quartier Gaston Roulaud, qui s'étend sur 10 hectares, est situé au Sud-Est de la ville de Drancy, en entrée de ville, à la frontière communale avec Bobigny. Il est délimité par les rues Roger Salengro, Fernand Pena et Voltaire. Il comprend la cité Gaston Roulaud ainsi que, au sud et sur à peu près 10% de la superficie, une zone pavillonnaire de 25 parcelles sises rue Voltaire, rue Montesquieu et impasse Voltaire.

La cité Gaston Roulaud est l'un des grands ensembles immobiliers du quartier « Le Petit Drancy », limitrophe de Bobigny. Elle a été construite entre 1959 et 1962 par les architectes Marcel Lods et André Malizard. Elle est habitée par environ 2 100 personnes dans 803 logements sociaux, répartis en 4 barres de 9 à 13 niveaux et une tour de 18 étages.

La cité est fortement frappée par le chômage avec un taux d'environ 19% pour les chefs de famille et de plus de 40% pour les conjoints. Environ 1/3 des familles sont monoparentales.

Cette cité est emblématique d'une architecture utopiste où la cité est auto-suffisante et construite de manière fermée autour d'un lieu de sociabilisation, ici le parc. Pour l'époque, elle est moderne et intègre tous les équipements nécessaires à la vie de ses habitants : des logements avec salle de bains, une crèche, des écoles primaires et maternelle, un gymnase, des commerces, une médiathèque, un conservatoire de

musique, des locaux associatifs. Le tout autour du square central. Il n'y a pas de rue qui passe au sein de la cité mais seulement sur son contour.

Dans le périmètre de la ZAC, à la lisière sud de la cité se trouve une zone pavillonnaire comprenant 25 parcelles avec des pavillons, 2 petits immeubles de 3 et 4 étages et un garage automobile. Soit environ 35 habitations.

Enfin, une partie de la rue Voltaire, au sud-est, a été incluse dans le périmètre de la ZAC et comprend une parcelle privée avec un pavillon et des dépendances, un espace vert appartenant à l'OPH et une station-service désaffectée devenue propriété de la ville de Drancy.

Ainsi, en termes d'occupation des sols, l'habitat collectif représente 30,45%, les espaces ouverts artificialisés 27,14%, les équipements publics 24,72%, l'habitat individuel (zone pavillonnaire) 9,15% et les infrastructures 8,54%. L'OPH maîtrise 80% de l'emprise foncière du périmètre, la ville de Drancy possède quant à elle le gymnase, les établissements scolaires et l'ancienne cuisine centrale, l'ex station-service ainsi que différentes parcelles privées qu'elle a acquis par anticipation du projet. Les 10% restant étant constitués de propriétés privées.

Le quartier est actuellement desservi par plusieurs lignes d'autobus (146, 148,151), par le tramway T1 (Asnières-St Denis- Bobigny-Noisy le sec) et se trouve à proximité de l'autoroute A 186. Les transports existants permettent de desservir la ligne 5 du métro qui rejoint Paris. (Station Bobigny-Pablo Picasso).

A horizon 2030, une gare de la ligne 15 du métro (Grand Paris Express) et une gare du tram T11 sont prévues à proximité du quartier Gaston Roulaud (Gare de Drancy-Bobigny), ce qui explique la volonté de densifier le quartier dans le cadre du projet.

23 – Constats effectués

Les constats faits ont conduit à relever un certain nombre de difficultés et de dysfonctionnements du quartier :

- Un parc de logements constitué de petits appartements ne correspondant plus aux normes et aux attentes actuelles ;
- Une absence de diversité de l'habitat : 803 logements sociaux, propriété de l'OPH de la ville de Drancy, et une vingtaine de pavillons en lisière sud ;
- Une mixité des activités insuffisante ;
- Des équipements publics anciens et énergivores ;
- Un manque d'ouverture du quartier sur le reste de la ville.

Ces difficultés entraînent une rotation forte des habitants de la cité. 30% des locataires ont une ancienneté dans leur logement inférieure à 5 ans et le taux de demandes de mutation, 15%, est deux fois supérieur à celui constaté dans le reste du patrimoine de l'OPH. L'OPH rencontre également des problèmes pour y attirer de nouveaux habitants.

En ce qui concerne la zone pavillonnaire, elle est décrite comme enclavée, spatialement isolée et ayant un fonctionnement autonome. Ces éléments ont toutefois conduit à des réactions de ses habitants.

3 – OBJECTIFS ET PRESENTATION DU PROJET

La finalité du projet d'aménagement est de procéder au renouvellement profond de ce quartier afin d'offrir une offre résidentielle diversifiée, une mixité des fonctions ainsi que des aménagements urbains et paysagers de qualité. Il est également prévu de repositionner et de reconstruire l'ensemble des équipements présents sur le quartier.

Par ailleurs, la proximité future d'une gare du Grand Paris Express (ligne 15) et du tram (T11), justifient la volonté de densifier ce quartier.

Les objectifs avancés sont de :

- Renouveler le maillage viaire en créant de nouvelles voies de circulation ;
- Densifier le quartier et répondre aux besoins de logements à proximité d'une offre de transports multiple et bénéficier de l'arrivée de la gare du GPE ;
- Diversifier l'habitat pour apporter une mixité sociale et répondre aux besoins en logements ;
- Renforcer l'attractivité du quartier en adaptant la forme urbaine et architecturale ;
- Impliquer et accompagner les habitants avec une gestion urbaine de proximité ;
- Porter une ambition environnementale.

31 – Logements

Actuellement la cité comprend 803 logements répartis comme suit :

Bâtiment A	: 128
Bâtiment B	: 250
Bâtiment C	: 118
Bâtiment D	: 204
Tour E	: 103

Le projet prévoit de ne conserver, dans le périmètre de la cité, que la tour E de 18 étages, qui est la plus récente avec ses 103 logements, et de démolir les autres bâtiments (A, B, C, D), soit 700 logements sociaux.

A ce jour, seul le bâtiment D a été vidé de ses occupants et peut être démoli rapidement.

En contrepartie de ces démolitions, le renouvellement du quartier passe par la reconstruction d'environ 960 logements portant ainsi le total à 1 060, par celle du gymnase, par la réimplantation des locaux commerciaux, culturels et associatifs.

Des constructions de logements privés sont également prévues sur le périmètre de l'actuelle zone pavillonnaire, comprise dans la ZAC.

Afin de favoriser la mixité sociale dans le quartier, la répartition des logements évolue et passe de 803 logements sociaux et 35 logements privés (2 petits immeubles et 25 pavillons) à 1 067 se répartissant ainsi :

- 103 logements sociaux locatifs réhabilités dans la tour E ;
- 280 logements sociaux locatifs neufs ;
- 45 logements en accession sociale à la propriété ;
- 435 logements privés ;

- 204 logements pour Action logement (Ex 1% patronal).

Il est noté que compte tenu de la nécessité de reloger les habitants actuels, ce à quoi l'OPH s'est engagé, le programme de logements doit s'étaler sur une durée de 12 ans et se répartira en 23 lots. Par ailleurs, l'OPH s'est engagé à reconstruire dans d'autres quartiers de la ville, les logements sociaux qui seront supprimés par cette opération.

32 – Equipements publics

De nombreux équipements publics sont installés dans le périmètre de la ZAC.

Les écoles élémentaires seront conservées mais feront l'objet d'une remise aux normes électriques et d'une rénovation énergétique. Par ailleurs, l'école maternelle et le réfectoire seront rénovés et agrandis.

Les besoins scolaires ont été estimés pour la maternelle à 14 « salles » (12 classes et 2 dortoirs) contre 12 aujourd'hui (11 classes et 1 dortoir). Ainsi, la projection faite conduit à un besoin d'une classe et d'un dortoir supplémentaires. Après le projet d'agrandissement, la maternelle comportera 18 « salles » soit une marge de 4 salles par rapport aux besoins estimés.

Le nombre de classes en élémentaire a été estimé à 28 contre 21 classes aujourd'hui et les écoles disposeront de 32 salles soit là encore une marge de 4 salles.

Ce sont donc 8 classes qui resteront disponibles compte tenu des effectifs qui ont été estimés.

Le gymnase Roger Salengro sera reconstruit à proximité du groupe scolaire, le long de la rue Roger Salengro. Il sera semi-enterré, en rez-de-chaussée d'un programme de logements.

La crèche sera reconstruite en limite extérieure de la zone mais très proche, de l'autre côté de la rue Roger Salengro. Il est prévu que la médiathèque trouve également sa place sur cet emplacement.

Les locaux associatifs qui sont actuellement en rez-de-chaussée des immeubles démolis seront réinstallés en rez-de-chaussée des immeubles neufs reconstruits sur l'emprise de l'actuel bâtiment C. De la même manière le service jeunesse sera réimplanté en deux lieux distincts, à la pointe nord pour les 13/17 ans et à proximité du groupe scolaire pour les 8/13 ans.

L'école municipale d'art décoratif sera intégrée avec une salle polyvalente construite à l'entrée ouest du quartier. Enfin, il est prévu de réimplanter le conservatoire de musique pour environ 2700m² le long de la rue Roger Salengro, mais après la fin de l'opération ANRU.

33 – Offre commerciale

Le projet prévoit de reconfigurer l'offre commerciale, selon une logique d'opérations « tiroir » et de faire de la rue Roger Salengro un élément important de la reconfiguration.

Une étude de développement commercial a permis de recenser les besoins et certains commerces de proximité ont été identifiés comme nécessaires (supérette, boulangerie, boucherie, brasserie, laverie). Un potentiel de 2000m² a été mis en évidence par cette étude.

Par ailleurs, compte tenu de l'arrivée d'une gare du GPE à proximité, il est prévu des locaux d'activités économiques à la pointe sud-ouest du quartier sur l'emprise de l'actuel bâtiment A.

34 – Voies de circulation et stationnement

Aujourd'hui, aucune rue ne traverse la cité et son périmètre. Afin, de mieux insérer le quartier dans son environnement et faciliter le transit, le projet prévoit de créer des voiries aux typologies différenciées.

Avec la création de zones de circulation douce (zone 30), trois rues est-ouest et une rue nord-sud sont prévues. L'axe nord-sud qui est ajouté conduit à vouloir déplacer la rue Montesquieu (en réalité aujourd'hui une impasse) qui dessert une partie de la zone pavillonnaire. L'ouverture d'une voie derrière le groupe scolaire empiète également sur une propriété privée de la zone pavillonnaire.

Le projet prévoit également la création d'une voie apaisée appelée « ruban actif » (30km/h) devant le groupe scolaire et par ailleurs de plusieurs « agrafes vertes » avec une circulation à 20 km/h.

Des pistes cyclables sont prévues le long des rues Fernand Péna et Roger Salengro

En ce qui concerne le stationnement, il y a actuellement 588 places de parking dont 144 sont enterrées. A terme, il est prévu de créer environ 1270 places, selon le dispositif ci-après :

- Une offre publique le long des voiries ;
- Des stationnements en souterrain sur un ou deux niveaux pour les logements avec un complément en aérien pour certains îlots ;
- Un espace de stationnement en ouvrage pour le bâtiment d'activité économique ;
- Une emprise modifiée du parking souterrain existant pour ne pas faire cohabiter des espaces publics en surface et privés sous-terre.

35 – Approche environnementale

L'ambition environnementale affichée repose sur :

- La géothermie : le quartier sera alimenté par un réseau de géothermie depuis la ville de Bobigny ;
- L'utilisation des matériaux issus des démolitions ;
- Le choix des matériaux pour des constructions moins énergivores et bas carbone ;
- Une stratégie alternative de gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier ;
- La préservation et la valorisation de la biodiversité. Ainsi, il est prévu de diversifier les catégories d'arbres, de veiller aux essences des différents jardins, d'avoir un square, qui s'il est sensiblement réduit, sera densément planté.

La surface perméable actuelle est de 23 850 m² dont les 15 500 m² du square central sur une emprise totale de 112 566 m². Elle est envisagée à terme dans le projet à 22 952

m² avec un square central de 6 311 m². En incluant les surfaces végétalisées sur dalle, la surface végétalisée passe de 23 850 m² à 35 961 m².

36 – Volet financier

Le Nouveau Programme de Renouveau Urbain (NPRU) de la cité Gaston Roulaud est constitué de différentes opérations : démolition de logements sociaux, aménagement voirie et espaces verts, (re)construction de logements locatifs sociaux sur site et hors site, requalification et résidentialisation de la tour E, accession sociale à la propriété, construction de locaux commerciaux, création de voies. L'ensemble de ces opérations représente un coût estimé en 2020 à environ 226,4 millions d'euros/HT selon le détail HT suivant :

- Démolitions immeubles A,B,C,D	:	25 115 K€	
- Aménagement du quartier	:	48 787 K€	
- Reconstitution offre LLS	:	105 421 K€	(dans et hors ZAC)
- Equipements publics	:	25 423 K€	
- Etudes et conduite du projet	:	2 980 K€	
- Relogement des ménages	:	310 K€	
- Requalification LLS	:	5 119 K€	
- Résidentialisation logements	:	800 K€	
- Accession à la propriété	:	10 099 K€	
- Immobilier à vocation économique	:	2 361 K€	

Le financement est assuré à hauteur de 56% par l'OPH, de 23% par l'ANRU, de 10% par la Ville et de 11% par d'autres partenaires.

Dans le dossier d'enquête préalable à la DUP, le montant total prévisionnel des dépenses relatives à l'opération faisant l'objet du présent dossier s'élève à 45 258 680€/HT selon le détail HT suivant :

- Acquisition des parcelles	:	5 746 K€
- Eviction commerciale	:	3 386 K€
- Frais fonciers	:	1 858 K€
- Acquisitions de parcelles à la ville	:	424 K€
- Etudes pré-opérationnelles	:	5 911 K€
- Mise en état des sols	:	2 320 K€
- Honoraires techniques	:	5 761 K€

4 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

41 - Lancement de la procédure

L'OPH de Drancy a sollicité du préfet l'ouverture de cette enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue de l'aménagement de la ZAC Gaston Roulaud par un courrier en date du 11/10/2022.

Un arrêté préfectoral en date du 13/12/2022 (n°2022-3548) a prescrit l'ouverture de cette enquête publique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Gaston Roulaud et l'enquête parcellaire.

42 - Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête à la disposition du public comprenait les éléments suivants :

- Une notice explicative ;
- Un plan de situation ;
- Un plan général des travaux du 25/05/2022 ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- L'appréciation sommaire des dépenses ;
- L'état parcellaire ;
- L'étude d'impact du projet et ses annexes ;
- L'avis de l'autorité environnementale ;
- L'avis de l'EPT et de la ville sur l'étude d'impact ;
- Le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale et ses annexes ;
- Le plan périmétral de la DUP ;
- La délibération de l'EPT du 09/12/2019 autorisant l'OPH de Drancy à mener l'aménagement du quartier Gaston Roulaud et à prendre toutes les mesures d'exécution ;
- La délibération de l'OPH de Drancy du 05/03/2021 sollicitant l'ouverture de l'enquête publique unique.
- La mention des textes régissant l'enquête publique ;
- Le bilan de la participation du public par voie électronique (PPVE) sur l'étude d'impact ;
- Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Gaston Roulaud ;
- La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet ;

- Un registre d'enquête papier et un registre dématérialisé ;

- Ont également été joints au dossier d'enquête un exemplaire de l'affiche légale, une copie des différentes publications (Le parisien et Les Echos les 11/03 et 04/04 ainsi que le journal municipal n°463 du 1^{er} au 15/02/2023).

43 - Modalités de l'enquête

Les modalités d'organisation de l'enquête et les dates des permanences ont été arrêtées d'un commun accord entre le commissaire-enquêteur et le maître d'ouvrage. Le contenu de l'arrêté d'enquête a été établi en concertation avec la préfecture, le maître d'ouvrage et le Commissaire-enquêteur.

431 – Durée, lieu de l'enquête et recueil des observations

L'enquête s'est déroulée du lundi 6 février 2023 à 9h au vendredi 10 mars 2023 à 17h soit une durée de 33 jours consécutifs.

Un registre papier a été mis à disposition du public en mairie de Drancy, à l'accueil de l'hôtel de ville, aux heures habituelles d'ouverture au public soit du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

Le public avait également la possibilité de faire des observations pendant la durée de l'enquête :

- Sur un registre électronique ouvert à l'adresse <https://gaston.roulaud.com/ep-2023/>
- Sur une adresse électronique dédiée mise à sa disposition : EPU_G.Roulaud@gastonroulaud.com
- Par courrier adressé à l'attention du commissaire-enquêteur à l'hôtel de ville de Drancy, place de l'hôtel de ville.

432 - Permanences du commissaire enquêteur

5 permanences se sont tenues en mairie de Drancy, à l'accueil de l'hôtel de ville :

- lundi 6 février 2023 de 9h à 12h ;
- mercredi 15 février 2023 de 14h à 17h ;
- vendredi 24 février 2023 de 14h à 17h ;
- mercredi 1^{er} mars 2023 de 9h à 12h ;
- vendredi 10 mars 2023 de 14h à 17h.

433 - Information du public

➤ Affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché :

- au siège de l'OPH, 27 rue Roger Pétieu à Drancy, du 20/01 au 10/03/2023 (3 PV d'huissier) ainsi qu'à l'antenne de proximité de l'OPH située au sein de la cité Gaston Roulaud ;
- au siège de l'EPT Paris Terres d'envol à Aulnay-sous-Bois, du 19 janvier au 10 mars 2023 (attestation du Président de l'EPT du 13/03/2023) ;
- 11 affiches ont été apposées du 20/01 au 10/03 2023 à Drancy dont une sur la porte de l'hôtel de ville de Drancy, une au centre administratif de la ville et les autres sur les panneaux d'affichage de la ville (attestation de la maire de Drancy du 21/03/2023).

Un exemplaire de l'affiche et les certificats d'affichage, sont joints en **annexe 1**.

➤ Insertions dans la presse

Des parutions officielles ont été faites dans Le Parisien et dans Les Echos respectivement les 19, 21 janvier (20/21 pour les Echos) et 9 février 2023.

En effet, par suite d'un mouvement social, la presse papier n'est pas parue le 19 janvier. Seules les versions dématérialisées étaient disponibles. Dans ces conditions, une nouvelle publication a été faite le 21 janvier.

Par ailleurs, en complément de ces mesures réglementaires, l'avis d'enquête a été publié dans le numéro 463 du journal municipal de Drancy du 1^{er} au 15 février 2023.

Les copies des 5 insertions sont jointes en **annexe 2**.

➤ Publication Internet

L'avis d'enquête a été mis en ligne le 06/02/2023 et pendant toute la durée de l'enquête jusqu'au 10 mars inclus (17h) à l'adresse suivante : <https://gaston.roulaud.com/ep-2023/>

➤ Notification aux personnes privées

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, des notifications individuelles ont été faites aux propriétaires par courrier recommandé avec accusé réception le 23/12/2022 et lorsque nécessaire le 20/01/2023. En cas de doute, le dossier a été signifié par un huissier (4 propriétaires) et un dossier a fait l'objet d'un affichage en mairie jusqu'à la fin de l'enquête (Mme Maria Rasteiro Sanches). cf. détail ci-après.

44 - Déroulement de l'enquête

441 - Entretien préalable avec le maître d'ouvrage

Une première réunion de présentation du dossier s'est tenue le 30 novembre 2022 à la maison du projet de la cité Gaston Roulaud avec le commissaire enquêteur, la directrice de l'aménagement de l'OPH de Drancy (également DGA en charge de l'aménagement opérationnel à la ville de Drancy), la cheffe du projet à l'OPH et la représentante du préfet.

Cette réunion a été suivie d'une visite du quartier.

Une réunion sur le parcellaire s'est également tenue le 28 février 2023 avec la cheffe du projet. Divers contacts ont eu lieu concernant des points précis du projet.

Le commissaire-enquêteur a par ailleurs rencontré Mme Lagarde, maire de Drancy, sur le projet le 8 mars 2023.

442 - Visites de site

Une première visite du site a eu lieu après la réunion du 30/11/2022. Par la suite, le commissaire-enquêteur s'est rendu sur place à diverses reprises pour mieux appréhender l'impact du projet et ses enjeux sur la zone pavillonnaire, notamment les 11/01, 15/02, 28/02, 08/03, 18/03.

443 - Tenue des permanences et registre d'enquête publique

Un registre papier a été mis à disposition du public à l'accueil de l'hôtel de ville de Drancy, Place de l'hôtel de ville, pendant toute la durée de l'enquête. 13 observations ont été déposées sur ce registre.

Le public avait également la possibilité de faire des observations pendant la durée de l'enquête :

- Sur un registre électronique ouvert à l'adresse <https://gaston.roulaud.com/ep-2023/> 107 observations.

- Sur une adresse électronique dédiée mise à sa disposition : EPU_G.Roulaud@gastonroulaud.com 5 mels transmis par le même expéditeur avec des photos.
- Par courrier adressé à l'attention du commissaire-enquêteur à l'hôtel de ville de Drancy, place de l'hôtel de ville. 2 courriers reçus.

Cinq permanences ont été tenues au cours desquelles 19 personnes se sont présentées. 17 personnes étaient directement concernées par une éventuelle expropriation de leur bien dans la zone pavillonnaire. Deux personnes étaient locataires d'un petit immeuble sis 40 rue voltaire, situé dans le périmètre de la zone pavillonnaire mais non concerné par la procédure d'expropriation.

Celles-ci ont demandé des éclaircissements, présenté oralement leur démarche au commissaire-enquêteur puis déposé une observation sur le registre papier. Elles ont parfois également déposé une ou plusieurs observations sur le registre dématérialisé. Il convient de noter que, à l'exception des 2 personnes locataires, les personnes qui se sont déplacées étaient toutes des propriétaires ou leurs représentants qui souhaitaient exprimer leur opposition à une éventuelle expropriation.

- Le 06/02/2023 : pas de visite ;
- Le 15/02/2023 : 11 visites ;
- Le 24/02/2023 : 2 visites ;
- Le 01/03/2023 : 1 visite ;
- Le 10/03/2023 : 5 visites.

A l'issue de la permanence du 10 mars, le commissaire-enquêteur a clôturé et emporté le registre d'enquête publique papier et pris note de la dernière observation publiée sur le registre dématérialisé.

Les deux courriers reçus à l'attention du commissaire-enquêteur à l'hôtel de ville (SCI Voltaire et M. et Mme Alves Da Costa) ainsi que les 5 mels transmis sur l'adresse dédiée ont été insérés au registre papier.

L'ensemble des observations dématérialisées, constituant un registre dématérialisé, ont été relevées par le commissaire-enquêteur. Ce registre remis le 14 mars a été côté et paraphé de la page 1 à la page 49. Il est joint au registre papier.

5 – ENQUÊTE PARCELLAIRE

Le code civil dans son article 545 stipule que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

L'enquête parcellaire a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires.

51 – Notification aux propriétaires

Les propriétés susceptibles d'être expropriées se situent rue Voltaire, impasse Voltaire et rue Montesquieu.

Au total, ce sont 15 parcelles cadastrales et 34 propriétaires qui sont concernés. Dans cette même zone, la ville de Drancy est déjà propriétaire de 8 parcelles et l'OPH de Drancy de 6 parcelles.

Tous les propriétaires et ayants droits, réels ou présumés comme tels (liste en annexe 4), ont été destinataires d'une notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Cette notification comportait outre le courrier :

- l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 13/12/2022 ;
- un extrait de l'état parcellaire ;
- un questionnaire à retourner ;

Un exemplaire des courriers est en **annexe 3**.

52 - TABLEAU RECAPITULATIF DES NOTIFICATIONS AUX PROPRIETAIRES

Un 1^{er} envoi a été fait par LRAR le 21/12/2022

Un 2^{ème} avis a été envoyé par LRAR le 20/01/2023

Occupation actuelle	Références cadastrales	Adresse	Propriétaires	Résultats
<i>Logements</i>				
○ Pavillon - Deux habitations individuelles	BE46	17 rue Voltaire	Muraleetharan Nadarajah et Lalithadevi Indivision	M. et Mme avisés le 24/12/22. 2 ^{ème} avis. Réception par le 23/01/23. Pas de signature pour Mme mais avisée, donc OK. Observations par les enfants sur le registre.
○ Pavillon - Quatre habitations individuelles	BE16	10 impasse Voltaire	Naveed Aslam, Hyder, Saim, Rania. Indivision	Avisés le 24/12/22. 2 ^{ème} avis. Avisés le 23/01/23.
○ Une habitation individuelle	BE17	8 impasse Voltaire	Baouta Hachemi	Réception le 24/12/22.
○ Une habitation individuelle	BE10	2 rue Montesquieu	Souidi Micheline et Mohamed Indivision	Avisée le 24/12/22 pour Mme et 2 ^{ème} envoi. Mme avisée le 23/01/23. Réception pour M. le 08/01/23. Visite de M. et Mme lors de la permanence du 24/02/23.

○ Une habitation individuelle et une remise	BE119	4 rue Montesquieu	Abib Abdelhamid et Ben Ayed Fairouz Indivision	Reçu le 27/12 mais problème de signature. 2 ^{ème} envoi le 20/1/23. Réception le 23/01/23. Visite de M. lors de la permanence du 15/02/23.
○ Une habitation individuelle et une remise	BE12	6 rue Montesquieu	Belabassi Ramila et Hemery Serge Philippe. Indivision	Réception le 24/12/22 pour M. et Mme. Visite de M. et Mme lors de la permanence du 15/02/23.
○ Une habitation individuelle et locaux de stockage	BE18	8 rue Montesquieu	Brahim Zied et Anissa Indivision	Avisés le 24/12/22. 2 ^{ème} envoi. Réception le 23/01/23. Même signature mais déjà avisés donc OK. Visite de M. lors de la permanence du 15/02/23.
○ Une habitation individuelle	BE116 et 117	2 impasse Voltaire	Rasteiro Sanchez Francisco et Maria Indivision	Réception pour M. le 24/12/22. Retour du 1 ^{er} avis de Mme NPAI. Puis le 23/01 signé par M. pour Mme. Signification par huissier pour Mme le 21/02/23. Mme absente. Affichage en mairie le 23/02 jusque 10/03. Observation par le conseil de M. et Mme sur le registre dématérialisé le 10/03/23.
○ Une habitation individuelle et une remise	BE20	36 rue Voltaire	Da Silva Augusto, Maria et Stéphanie Indivision	Pour M. et Mme avisés le 24/12/22. 2 ^{ème} avis et signature le 23/01/23. Réception pour Stéphanie le 24/12/22.
○ Une habitation individuelle	BE59	32 rue Voltaire	Mizi Allaoua Boualem et Keltoum. Indivision	Avisés le 24/12/22. 2 ^{ème} avis. Réception le 23/01/23. Visite de M. lors de la permanence du 15/02/23.
○ Pavillon - Deux/trois habitations individuelles et remises	BE08	3 rue Montesquieu	Thuillier Blanche Claude	Réception le 24/12/22
○ Une habitation individuelle	BE06	7 rue Montesquieu	Da Costa Aleves Rosa et Antonio. Indivision	Réception par M. et Mme le 27/12/22. Courrier de M. et Mme transmis le 07/03 et remis le 10/03/23
○ Deux habitations individuelles et une remise	BE02	26 Rue Voltaire	Marques Nunes Maria et Victor Indivision	Réception le 24/12 mais même signature pour les 2. 2 ^{ème} envoi. Réception par Mme le 25 et par M. le 27/01/23. Visite du fils lors de la permanence du 10/03. Parents à l'étranger.
<i>Locaux divers</i>				

<ul style="list-style-type: none"> ○ Locaux commerciaux (garage automobile)/habitations mitoyennes 	BE122	13 rue Montesquieu	SCI Voltaire Mannorakan Lemoine Mme Daigue Recila	Lemoine réception le 26/12. SCI Voltaire réception le 26/12. Syndicat des copropriétaires réception le 30/12/22. Mme Daigue : réception le 26/12/22. Mannorakan (lots 1,2 et 10 – 4 et 9 -) : 3 propriétaires avisés le 23/12. Réception des 3 le 26/12 mais problème de signature. 2 ^{ème} avis le 20/01/23. AR du 23/01/23 mais à nouveau pb de signature. Signification par huissier le 24/02/23 mais personnes absentes. Adresse confirmée pour les 3 à l’huissier. A noter que les enfants de ces personnes sont venus à la permanence du 15/02 et ont fait valoir des observations lors de l’enquête par écrit, signifiant leur opposition à l’expropriation.
---	-------	--------------------	--	---

Tableau de suivi des notifications en **annexe 4**.

53 – SITUATION DES PROPRIETES

La ville a déjà acquis 8 parcelles dans la zone pavillonnaire :

- Impasse Voltaire : BE13 (acquisition amiable le 20/11/1964), BE14 (acquisition amiable le 29/09/2017) ; BE15 (acquisition par préemption le 12/02/2019).
- Rue Montesquieu : BE9 (acquisition amiable le 01/03/1965), BE07 (acquisition par préemption le 03/02/2022), B04 (acquisition par préemption le 28/09/2021), BE60 (acquise par préemption le 23/06/2020) ;
- Rue Voltaire : BE49 (acquisition le 24/02/1964). Ancienne station essence.

Par ailleurs, les parcelles BE116 et BE117 sises 2 impasse Voltaire font actuellement l’objet d’une procédure judiciaire devant le juge de l’expropriation. En effet, les propriétaires, M. et Mme Rasteiro Sanches, ont déposé une déclaration d’intention d’aliéner (DIA) à la mairie de Drancy le 04/04/2022. La ville a fait valoir son droit de préemption le 25/05/2022. Les propriétaires ont fait connaître leur désaccord sur le prix le 30/06/2022 et la ville a saisi le juge de l’expropriation le 12/07/2022. Une audience était programmée le 07 mars 2023 qui a été suspendue à la suite du décès de M. Sanches en février 2023.

L'OPH a acquis deux parcelles à l'amiable rue Montesquieu et après le lancement de l'enquête publique le lot Daigue dans la parcelle BE122 : les parcelles BE05 le 01/04/2022, BE120 le 07/10/2022 et le lot Daigue sur la parcelle BE 122 le 10/03/2023. Il possède également les parcelles 47, 48 et 50 rue Voltaire.

Dans ces conditions l'OPH et la ville sont actuellement propriétaires de 13 parcelles et 1 lot (BE 122-17). Un bien fait l'objet d'une procédure judiciaire avec une issue incertaine.

Il reste donc 13 parcelles (y compris la parcelle BE 116 et BE 117 objet d'une procédure devant le juge) et 3 lots concernés par la procédure d'expropriation.

531 - Rue Voltaire

4 parcelles et 3 lots sont concernés : les parcelles BE 46 au N°17, BE 59 au N°32, BE20 au N° 36 et sur la parcelle BE 122 au N° 28 les lots de la SCI Voltaire, Mannokaran et Lemoine.

A noter que le lot propriété Daigue inclus dans la procédure a été acquis le 10/03/2023 et qu'un petit immeuble de R+3 sis au N° 40 a été exclu de la procédure.

532 – Rue Montesquieu

6 parcelles sont concernées : BE 18 au N°8, BE12 au N°6, BE119 au N°4, BE10 au N° 2, BE08 au N° 3 et BE06 au N° 7.

533 – Impasse Voltaire

3 parcelles sont concernées : BE116/117 au N° 2 (procédure judiciaire en cours suite à DIA), BE17 au N° 8 et BE16 au N°7.

A noter qu'un immeuble de R+3 sis au N° 6 a été exclu de la procédure.

6 - OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES

Les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis par le commissaire-enquêteur au maître d'ouvrage au cours d'une réunion le 20/03/2023 à laquelle participaient M. Farid Amari, Directeur général de l'OPH, Mme Virginie Petitlaurent-Moreau, directrice de la maîtrise d'ouvrage, Mme Mariam Sangaré, responsable administrative et financière en charge du suivi de l'ANRU, Mme Casses-Arnoult, directrice de l'aménagement à l'OPH et DGA en charge de l'aménagement opérationnel à la ville de Drancy (**Annexe 5**).

La réponse de l'OPH à ces observations a été remise au commissaire-enquêteur le 31/03/2023 par voie dématérialisée (**Annexe 6**).

61 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Au total ce sont 123 observations qui ont été déposées sur les différents canaux proposés, se répartissant comme suit :

- 107 observations ont été formulées sur le registre électronique. 36 d'entre elles ont pu être identifiées comme provenant directement de familles et proches concernés par une éventuelle expropriation (au moins 8 familles identifiées).
- 13 observations ont été inscrites sur le registre papier : 11 par des propriétaires concernés par une éventuelle expropriation et deux par des locataires de l'immeuble sis au 40 Rue Voltaire qui, bien que figurant dans le périmètre concerné, a été exclu des éventuelles expropriations.
- 2 courriers ont été transmis par voie postale à l'attention du commissaire-enquêteur : un pour obtenir des éclaircissements sur leur situation après la signature d'une promesse de vente (SCI Voltaire) et un pour exprimer une opposition à l'inclusion de la zone pavillonnaire dans le périmètre de la DUP.
- 1 même expéditeur a transmis 5 mels, accompagnés de photos, pour s'opposer au projet d'inclusion de la zone pavillonnaire dans le périmètre de la DUP.

Il est noté que certaines familles concernées par une éventuelle expropriation ont déposé plusieurs observations sur le registre électronique et sur le registre papier : 1 famille avec 10 observations, 1 avec 5, 4 avec 3 observations.

Il ressort de l'analyse de l'ensemble des observations déposées :

- Aucune observation ne conteste le bien-fondé du projet concernant la cité Gaston Roulaud. Au contraire, un certain nombre de personnes opposées à l'inclusion de la zone pavillonnaire dans le périmètre de la DUP, expriment leur accord sur ce point précis.
- 108 observations sur 123 contestent l'inclusion de la zone pavillonnaire, comprenant les rues Voltaire et Montesquieu ainsi que l'impasse Voltaire, dans le périmètre de la DUP (93 sur le registre électronique).
- 7 observations soulignent la nécessité d'inclure cette zone pavillonnaire dans le projet (registre électronique).
- 4 observations se contentent de dire leur attachement au quartier.
- 2 observations sont émises par des locataires de l'immeuble sis 40 Rue Voltaire et non inclus dans les biens susceptibles d'être expropriés, qui demandent que cet immeuble soit également concerné.
- 1 observation par courrier vise à obtenir des renseignements sur la procédure suite à la signature d'une promesse de vente.
- 1 observation, émise le 6 février au matin (jour d'ouverture de l'enquête), informait de difficultés de téléchargement de 10 pièces du dossier. La vérification faite aussitôt par le soussigné n'a pas permis de confirmer ces difficultés.

Lors des permanences, 12 des 16 propriétaires ou leurs représentants se sont déplacés pour exprimer leur opposition à l'inclusion de la zone pavillonnaire dans le périmètre de la DUP. Une propriétaire, dont le conjoint est décédé en février 2023, s'est fait assister

d'un conseil pour exprimer son opposition sur le registre dématérialisé. Concernant les 3 autres propriétaires, l'un d'eux est actuellement hospitalisé, un autre loue son bien dans l'impasse Voltaire et n'a pas réagi et un contact téléphonique a été établi avec le dernier (SCI Voltaire) qui a ensuite été reçu par l'OPH le 17 mars et souhaite vendre son bien. Une négociation amiable a été engagée avec l'OPH.

Il est souligné l'opposition exprimée par la quasi-totalité des propriétaires au projet d'expropriation de leurs biens.

Les éléments ci-après reprennent :

611- L'avis émis par l'autorité environnementale et les questions du commissaire-enquêteur ;

612- Les arguments avancés par les personnes ayant exprimé un avis ainsi que les questions du commissaire-enquêteur.

611 - AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Compte tenu des caractéristiques du projet réalisé sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), celui-ci est soumis à évaluation environnementale conformément aux dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement.

La MRAe a été saisie pour avis le 17 février 2021, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC du quartier Gaston Roulaud. Elle a rendu son avis sur le projet de renouvellement urbain en date du 16 avril 2021.

A nouveau saisie, dans le cadre de la DUP, le 1er octobre 2021, elle a maintenu son avis initial par courrier en date du 26 octobre 2021.

La MRAe a émis un certain nombre de recommandations auxquelles l'OPH de Drancy, maître d'ouvrage a répondu par un mémoire. Chacune des recommandations de la MRAe est reprise ci-après avec les réponses apportées par l'OPH et les questions du soussigné :

- Préciser les surfaces caractéristiques du projet, notamment celles des espaces verts et des surfaces de pleine-terre supprimés et créés.

OPH : la surface perméable actuelle est de 23 850 m² dont les 15 500 m² du square central sur une emprise totale de 112 566 m². Elle est envisagée à terme dans le projet à 22 952 m² avec un square central de 6 311 m². En incluant les surfaces végétalisées sur dalle, la surface végétalisée passe de 23 850 m² à 35 961 m².

CE : comment justifier que, dans le contexte de réchauffement climatique, l'augmentation de la population du quartier conduise à la réduction de la superficie du square et ne s'accompagne pas d'une augmentation de véritables espaces verts ?

Réponse OPH :

Dans un contexte de réchauffement climatique, le renouvellement du quartier s'accompagne d'une densification qui permet d'absorber le développement du Grand Paris et de satisfaire aux objectifs de maîtrise de l'étalement et aux respects de la ZAN (Zéro artificialisation nette). Le projet met l'accent sur la préservation de l'espace vert central et d'une grande partie de son patrimoine végétal. La notion de surface du square ne peut être la seule variable d'appréciation de l'attention apportée la question de la réduction de l'îlot de chaleur, de la création de sols fertiles et de soutien à la biodiversité. Le projet permet la suppression de nombreuses emprises minéralisées comme les emprises de parking, les emprises de bâtiment démolis (crèche, maison Orange, Gymnase...) au profit de configurations architecturales plus verticalisées qui permettent de libérer du sol vivant.

Construit autour d'un vaste parc central et bordé à l'Ouest par de nombreux arbres, le quartier Gaston Roulaud présente un patrimoine arboré important.

Le réaménagement du quartier diminuant la surface d'espaces libres, de nombreux arbres devront être abattus. Conformément à la demande de la maîtrise d'ouvrage, une analyse du plan d'aménagement et de l'existant a été effectuée conjointement entre la maîtrise d'œuvre des espaces public et l'urbaniste en chef du projet. L'objectif est d'optimiser le nombre d'arbres conservés. Il a ainsi été repérés les arbres qui pourraient être conservés, dans les lots et sur l'espace public. Leur conservation impose une vigilance de la Maitrise d'œuvre en phase étude, pour bien respecter la topographie existante et en phase travaux, pour protéger les sujets. La sauvegarde des arbres existants est intégrée dans la conception du parc et de l'organisation du bâti à l'intérieur des lots. Il en ressort le bilan suivant :

- Arbres existants : 480

=> arbres abattus : 294

=> arbres conservés : 186 (76 sur l'espace public et 110 sur les espaces privées)

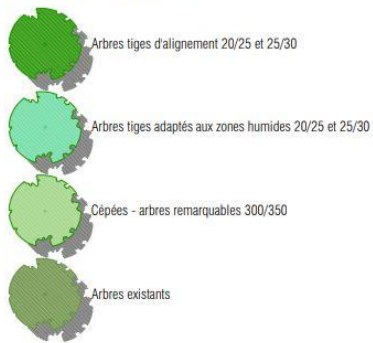
- **Arbres plantés : 556**

Soit un total de 742 arbres sur la ZAC Gaston Roulaud permettant d'augmenter de plus de 54% le nombre d'arbre planté. Sur le plan ci-dessous extrait de l'AVP, est représenté le projet de la ZAC indiquant les arbres à strate hautes plantés et existants et les plantations basses.

Plan ZAC Gaston Roulaud plantations – INGETEC/INUITS – AVP novembre 2022

LEGENDE

Plantation strate haute



Plantation strate basse



Commentaire du CE : la densification conduit à la réduction de l'espace vert central mais à la suppression de nombreuses surfaces imperméabilisés.

- Compléter l'état initial par des photos et annexer à l'étude d'impact l'étude urbaine réalisée.

OPH : photos jointes et étude urbaine jointe.

- Approfondir l'analyse de l'intégration paysagère du projet afin d'établir que les choix d'aménagement retenus, notamment les démolitions, sont nécessaires.

OPH : les démolitions sont indispensables pour permettre l'essor et le renouveau profond de ce quartier. Elles permettent de développer un maillage viaire et une nouvelle offre de logements, d'équipements et de commerces au sein du quartier.

CE : Quels sont les éléments qui ont conduit à conserver et à réhabiliter la seule tour E ?

Réponse OPH :

La conservation de la tour est un choix stratégique parfaitement argumenté et validé par l'ensemble des partenaires de l'ANRU. Ce choix s'est établi selon les fondements suivants :

- Au sein d'une unité foncière impactée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques, de nombreux échanges avec les services concernés de l'Etat ont statué quant au maintien de certains bâtiments de cette cité des architectes Marcel Lods et André Malizard et des ouvrages à démolir. Ainsi les barres d'habitation, pour des raisons techniques, de difficulté d'adaptabilité aux normes de logement habitable actuelles ainsi que de gabarit urbain ont fait consensus vers une déconstruction intégrale. La conservation des écoles maternelles et élémentaires ainsi que de la tour du bâtiment E de la cité Gaston Roulaud ont été effectuées pour les mêmes raisons en y adjoignant la qualité architecturale.
En effet, cette tour « répond », d'un point de vue urbain, à l'autre tour située à proximité en dehors du périmètre ZAC, la copropriété dite tour Péna. Pour des raisons évidentes de cohérence urbaine et de gabarits de construction, le maintien de cette tour se justifie.
- Un autre argument œuvrant au maintien de cette tour concerne son emprise au sol. En effet, celle-ci est extrêmement limitée et permet l'occupation par 103 familles. Dans un contexte de densification de la surface bâtie en zone urbaine, la démolition de ce type d'ouvrage questionne. Par ailleurs, l'ANRU dans le cadre de ce nouveau programme de renouvellement urbain n'est pas favorable à la démolition des bâtiments sauf à en démontrer la nécessité absolue.
- Il convient de souligner, d'un point de vue architecturale, que les systèmes constructifs des barres d'habitation et des tours sont différents. Si celui des barres d'habitation permet bien peu d'évolution en raison de la présence de nombreux murs de refend ; ce n'est pas le cas de la tour. Sa structure est conçue autour d'un noyau et d'un principe de poteaux/poutres offrant une souplesse d'adaptabilité constructive. Par ailleurs, construites en fin de programme, années 60, la qualité même des logements de la Tour E est indéniablement plus performante que celle des barres, notamment en termes de surface. Les surfaces des logements sont parfaitement cohérentes par rapport aux surfaces actuelles (environ 55/60m² habitable pour un T3 contre 45m² pour le même logement dans les barres d'habitation) et chaque logement bénéficie de large baie vitrée avec loggia. Suite aux études techniques réalisées par l'OPH dans le cadre du Protocole de Préfiguration anticipant la signature de la Convention ANRU, il a donc été arrêté de prévoir une réhabilitation lourde (dite requalification) de cette tour en conservant son infrastructure à usage de place de stationnement, permettant de donner une seconde vie à ces logements en maintenant un loyer bien inférieur au montant de loyer au sein de logements sociaux neufs.
- Ce dernier point permet de conclure sur l'aspect social, item non des moindres. Le programme de renouvellement urbain ambitieux permet la démolition et reconstruction de logements neufs de maîtrises d'ouvrage diverses. Le logement social sera bien sûr maintenu sur ce quartier, avec

une forte volonté de mixité sociale donc de produits locatifs et d'autres voués à l'acquisition sociale.

- Si le montant des loyers des logements locatifs sociaux (LLS) est plafonné par l'Etat, il permet de répondre aux besoins actuels des demandeurs de logements sociaux. Mais ces loyers sont naturellement plus importants en 2023 que lorsqu'ils étaient fixés à l'occasion de leur première mise en service en 1968. Un argument majeur favorisant la réhabilitation et donc aussi le maintien de certains loyers très faibles (même s'ils subiront une augmentation, celle-ci sera très encadrée) permettant à tous les locataires présents depuis longtemps d'être maintenus en place.

Commentaire du CE : explication cohérente du maintien de la tour E

En quoi cette nécessité de démolition doit-elle également toucher la zone pavillonnaire qui a été incluse dans le périmètre de la ZAC ? Des solutions ont-elles été étudiées permettant de sauvegarder cette zone pavillonnaire, notamment avec un passage des nouvelles voies sur le domaine public (cf.ci-après) ?

Réponse OPH :

Initialement identifiée dans le périmètre de réflexion adjacent au périmètre d'intervention correspondant à la cité Gaston Roulaud dans l'étude urbaine engagée en 2013, la zone pavillonnaire a définitivement été intégrée au périmètre de projet de renouvellement urbain en mars 2015.

Cette intégration a été actée à l'occasion du Comité de Pilotage portant sur la validation du scénario d'aménagement, en la présence de Mme la Préfète Isabelle BUREL, de ses services ainsi que de Mme TAAMELIKECHT, cheffe du service du SDAP (Cf. CR du COPIL 12/03/2015 en en annexe 1).

En premier lieu, il s'agit de permettre le développement d'une trame de rues cohérente, continue et désenclavante pour tout le quartier, ce qui n'est pas compatible avec la position, le gabarit des rues actuelles ainsi que la volonté de préservation/requalification des deux écoles du quartier.

En second lieu, le recyclage foncier de la zone pavillonnaire permet d'envisager une densification et de satisfaire à la volonté de l'Etat d'augmenter la population à proximité des secteurs gare.

Enfin, il est apparu que la zone pavillonnaire ne présentait pas d'intérêt architectural ou patrimonial majeur justifiant sa préservation.

Commentaire du CE : l'intégration de la zone pavillonnaire vise à développer la trame de rues et à répondre aux objectifs de densification

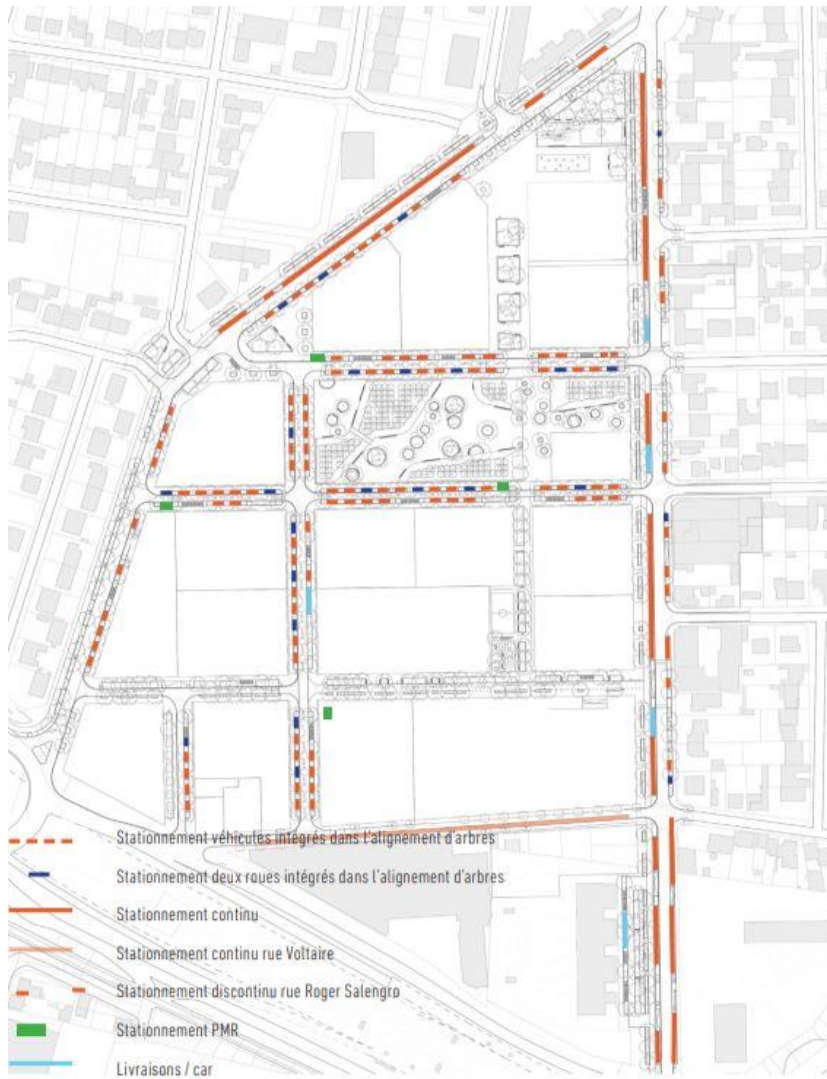
- Préciser le nombre et la répartition des places de stationnement et évaluer les conséquences sur le paysage et le cadre de vie.

OPH : Le quartier compte 588 places dont 144 places enterrées. Le projet prévoit de créer 1270 places pour 1090 logements : aérien public le long des voiries, en ouvrage pour le bâtiment économique, en sous terrain pour les logements avec une offre complémentaire en aérien pour certains îlots.

CE : combien est-il prévu de places en aérien et où se situent-elles ? combien de places publiques sont prévues ?

Réponse OPH :

Dans le cadre de l'Avant-Projet (annexe 2 AVP INGETEC/INUITS) validé en décembre 2022, il est prévu 200 places voitures dont 5 PMR et 108 places cycles et moto (54 accroches-vélos) soit 308 stationnements visiteurs. Ces places seront développées sur les voiries en stationnement longitudinal.



Plan des stationnements publics - extrait AVP nov. 2022 - INGETEC

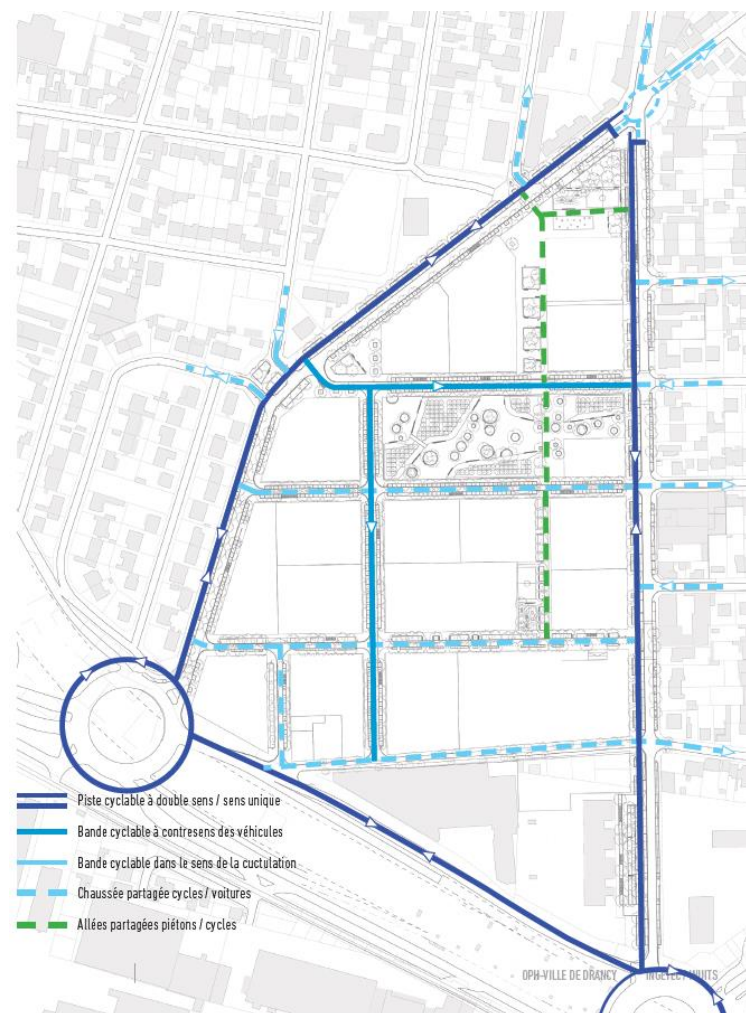
- Approfondir l'analyse des déplacements et quelles dispositions pour développer les mobilités alternatives ?

OPH : mise en place d'une trame viaire, d'une trame douce, adaptation des voies, création d'un ruban actif, d'une piste cyclable et intégration du stationnement résidentiel en sous-sol.

CE : une piste cyclable est prévue sur les voies Fernand Péna et Roger Salengro. Y aura-t-il également de telles pistes sur les voies Est-Ouest ?

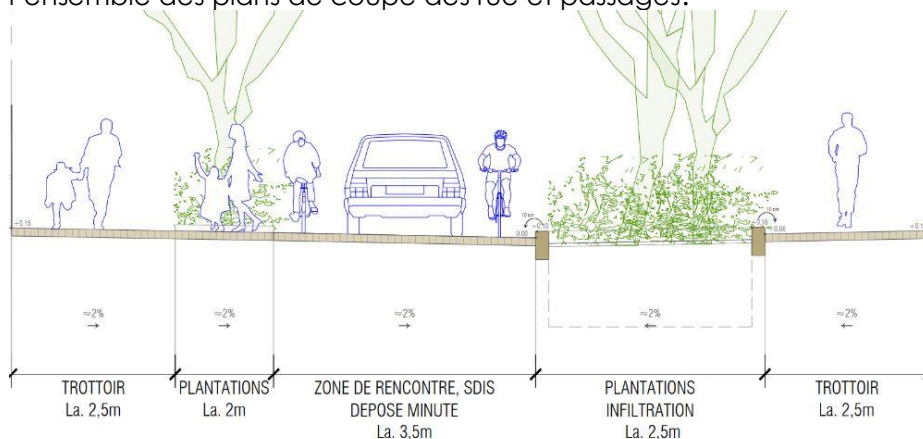
Réponse OPH :

Une piste cyclable est prévue sur les voies Fernand Péna et Roger Salengro, comme sur l'ensemble des voies internes de la ZAC Gaston Roulaud et sur les nouvelles Est-Ouest créées (ruban des écoles, rue au sud et nord du Parc) comme sur la nouvelle rue qui traverse du Nord au Sud la ZAC Gaston Roulaud.



Circulation cycle ZAC Gaston Roulaud - AVP INGETEC nov. 2022

Ci-dessous vous trouverez le plan de coupe, de la rue des écoles extraite de l'AVP indiquant l'ensemble des plans de coupe des rue et passages.



Plan de coupe ruban des écoles - AVP INGETEC nov. 2022

- Evaluation des effets attendus des mesures envisagées pour réduire l'exposition au bruit.

OPH : une nouvelle étude sera réalisée pour compléter l'étude acoustique réalisée en 2017.

CE : cette étude a-t-elle été réalisée ?

Réponse OPH :

Une étude acoustique a été rendue le 9 mars 2023 (*annexe 3 : Etude SIXENSE*). Elle fait apparaître qu'aucune voie nouvelle n'est à protéger dans le cadre de la réglementation des voies nouvelles. Les futurs logements de la ZAC développés au cœur de l'îlot se trouveront dans un environnement sonore peu exposé aux nuisances sonores routières, avec des niveaux sonores en façade des logements majoritairement inférieurs à 60 dB(A) de jour et 55 dB(A) de nuit.

Cependant pour les bâtiments qui se trouveront au bord des axes délimitant la rue Fernand Péna, les niveaux de bruit sont plus élevés et devront avoir des isolants requis.

- Approfondir l'analyse des impacts du projet sur l'exposition à des pollutions de l'air et définir des mesures pour éviter ou réduire ces impacts.

OPH : le maître d'ouvrage réalisera une nouvelle étude.

CE : cette étude a-t-elle été réalisée et quelles sont les mesures proposées ?

Réponse OPH :

Une étude Air et Santé a été rendue fin janvier 2023 (*annexe 4 : Etude réalisée par RAMBOLL*) a permis d'analyser la qualité de l'air aujourd'hui et demain avec le nouveau projet. Les conclusions de l'étude indiquent que le trafic induit par la réalisation de la ZAC Gaston Roulaud devrait conduire à une augmentation de 35% en 2030, par rapport aux scénarios de référence au même horizon d'étude. Ainsi, dans l'ensemble, l'évolution des émissions à l'horizon 2030 avec la réalisation de la ZAC par rapport au scénario 2030 de référence est comprise entre +35% et +60% quel que soit le composé considéré. Cette dynamique est à relier principalement avec l'urbanisation de la zone d'étude et le trafic engendré par celle-ci sur les bandes d'études. Une campagne de mesures in-situ permettant de caractériser la qualité de l'air sur la zone a été menée du 28 septembre au 12 octobre 2022 et a concerné le dioxyde d'azote (NO₂). Les autres polluants réglementés en air ambiant ont fait l'objet d'une étude bibliographique à partir des données du réseau de mesure pérenne d'Airparif. Les concentrations en dioxyde d'azote, principal traceur des émissions du trafic routier, les plus fortes sont logiquement relevées au niveau des points situés à proximité d'axes routiers structurants : rue Fernand Péna et rue de Stalingrad. D'après les modélisations réalisées pour ce même polluant, la réalisation du projet engendrera logiquement un impact sur les concentrations en polluants au niveau de la ZAC et de son environnement, en lien avec l'urbanisation de la zone, sans engendrer un dépassement accru des valeurs réglementaires françaises de la qualité de l'air. Cet impact doit être relativisé au regard de l'évolution des concentrations entre 2022 et 2030, où une amélioration continue de la qualité de l'air sur la zone est attendue. Cet impact reste également mineur au regard de l'influence du trafic de l'autoroute A86 sur les concentrations de la zone. Si les concentrations sont plus élevées sur l'ouest de la ZAC en lien avec l'activité routière, les concentrations restent en-deçà de la réglementation en vigueur fixée à 40 µg/m³ en moyenne annuelle pour le dioxyde d'azote. Pour ce qui est de l'évaluation de l'exposition des populations, en l'absence de réalisation du projet, une diminution sensible de l'IPP (Indice Pollution Population) est constatée : celle-ci est de

l'ordre de 3,3 % entre 2022 et 2030. La réalisation de la ZAC Gaston Roulaud a un effet très négligeable en termes d'indicateur IPP, et contribue à une augmentation de celui-ci de l'ordre de 0,3 % à l'horizon

2030 par rapport au scénario de référence. L'EQRS simplifiée réalisée en complément n'a mis en évidence aucun dépassement de la valeur repère fixée à 1 pour le risque aigu lié au NO₂ au niveau des récepteurs et quel que soit le scénario étudié. Enfin, des mesures ERC (Eviter, Réduire et Contraindre) ont été proposées à différentes phases de la vie du projet qui vous retrouvez ci-dessous :

Absence de rejet dans le milieu naturel (air, eau, sol, sous-sol). Cette proposition vise à gérer le déroulement des travaux en s'assurant de limiter au maximum les rejets de polluants atmosphériques, en particulier sur les points suivants :

- Limitation du fonctionnement des unités fixes (groupes électrogènes) et des véhicules à la durée nécessaire ;
- Bâcher les stockages de matériaux/terres afin de limiter l'envol de poussières ;
- Respect des interdictions en matière de feux de déchets (ex : palettes).

Adaptation de la période des travaux sur l'année. Cette proposition vise à gérer le déroulement des travaux en les programmant :

• En dehors des périodes de pics de pollution (arrêt momentané des travaux en cas d'épisode prévu ou constaté) ;

• De façon à limiter les risques de cumuls d'impact avec un autre chantier qui se déroulerait à la même période sur le même territoire (notamment en lien avec d'autres aménagements prévus).

Il conviendra d'organiser cette adaptation avec les autres contraintes pouvant éventuellement influencer sur la période de travaux (faune et flore, météorologie, ...). **Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier.** Cette proposition vise à définir, en lien avec la délimitation des zones d'accès et de circulation au sein de l'emprise du chantier (si besoin au moyen d'un plan de circulation des engins de chantier), des modalités de circulations visant à limiter l'impact sur la qualité de l'air (limitations de vitesse, règles de circulation favorisant la fluidité du trafic, optimisation des trajets des poids lourds par des itinéraires adaptés)

Mode particulier d'importation de matériaux et/ou d'évacuation des matériaux, déblais et résidus de chantier : Cette proposition vise à limiter l'impact sur les émissions de polluants de l'importation de matériaux et de l'exportation de matériaux et de déblais durant la phase de chantier. En particulier, le nombre de véhicules utilisé pourrait être surveillé afin d'optimiser les chargements à chaque trajet.

Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)

Cette proposition vise à surveiller, et éventuellement limiter, le développement d'espèces exotiques envahissantes (EEE), notamment les espèces allergisantes. Les terrains remaniés sont potentiellement propices à l'installation et au développement de ces espèces. En plus des impacts sur les milieux naturels, les EEE peuvent à terme modifier les paysages et dans certains cas générer des risques pour la santé humaine (ex : ambrosie, spartine, caulerpe, poisson-lion). Les mesures visant à limiter cet impact peuvent être de nature :

- Préventive : nettoyage des engins de chantiers avant leur arrivée sur le site en travaux, absence de déplacement de ces derniers de « travaux en travaux » ou à défaut, nettoyage systématique en entrée et sortie de site sur les aires prévues à cet effet, vérification de l'origine des matériaux utilisés, détection la plus précoce possible des foyers d'installation, semis rapides des terrains remaniés, mise en place de barrages filtrants, de barrières de piégeage, gestion adaptée des déblais (respect des horizons du sol, protection de la « banque de graine » contre les apports éoliens), ...
- Curative : arrachages manuels ponctuels, éradication manuelle, traitement particulier des terres contaminées, des végétaux concernés, ...

Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines.

Cette proposition vise à limiter les nuisances envers les populations avoisinantes en termes de qualité de l'air. En phase travaux, plusieurs dispositifs peuvent être mobilisés comme par exemple :

- L'arrosage du chantier afin de limiter l'envol des poussières ;
- La mise en place de bâches sur des résidus à l'air libre pouvant émettre des poussières ;

- Le confinement des stockages de produits pulvérulents, dispositif de capotage et d'aspiration de produits pulvérulents ;
- Les installations de dépoussiérage ;
- L'humidification du stockage ou pulvérisation d'additifs pour limiter les envols par temps sec ;
- Les actions sur les engins de chantier : extinction des moteurs dès que possible, s'assurer de la présence et du bon fonctionnement du filtre à particules pour les engins de chantier, lavage des roues des véhicules afin de limiter l'envol des poussières, ...

En phase d'exploitation, les dispositifs suivants peuvent être mis en place :

- L'implantation de haies végétales telles que des rangées d'arbres le long des voies permettant de diminuer l'impact de la pollution atmosphérique sur les populations de la ZAC : dépôt de particules sur les feuilles et modification de la dispersion
- L'implantation de murs anti-bruits, qui, en fonction de nombreux paramètres (météorologie, hauteur et position des murs) peuvent avoir des effets positifs sur la dispersion atmosphérique des polluants provenant des voies de circulation.

Des mesures peuvent également être prises au niveau de la conception de la ZAC avec notamment : le positionnement des logements et des établissements sensibles le plus à l'écart possible des sources de pollution.

Action sur les conditions de circulation

Cette proposition vise à limiter l'impact des véhicules qui circuleront sur le projet. La vitesse de circulation sur la ZAC Gaston Roulaud devrait être adaptée afin de limiter les émissions des véhicules. Respect des prescriptions des Arrêtés de Prescriptions Générales (APG) Le cas échéant, les phases de travaux, d'exploitation et d'entretien du projet devront respecter les formulations des Arrêtés de Prescriptions Générales qui pourraient s'imposer

- Présenter un bilan global des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre incluant la phase des travaux et de démolition.

OPH : une nouvelle étude sera réalisée permettant de déterminer la consommation énergétique actuelle et future du quartier. La solution retenue pour l'alimentation en chauffage du quartier est la géothermie et les travaux de raccordement sont achevés.

CE : cette étude est-elle réalisée ?

Réponse OPH :

Une étude du bilan global des consommations énergétiques et des émissions à effet de serre (comprenant la phase des travaux et de démolition et étudiant le potentiel en énergies renouvelables et de récupération -dite étude "EnR&R"-) a été engagée en Septembre 2022. Cette étude sera restituée à l'OPH de Drancy courant du mois d'avril 2023.

- Préciser la durée et le phasage des travaux. Approfondir les incidences du chantier et compléter le cas échéant les mesures visant à éviter et réduire les nuisances pour la population.

OPH : le maître d'ouvrage s'engage à mener une étude pour approfondir le sujet et atténuer au maximum les incidences potentielles du chantier. Le phasage prévisionnel est joint.

*CE : y a-t-il d'ores et déjà des retards connus par rapport au calendrier prévisionnel et à quelle date est-il prévu d'intervenir sur la zone pavillonnaire ?
Un calendrier des éventuelles expropriations a-t-il été défini ?*

Réponse OPH :

Le calendrier prévisionnel exposé en octobre 2022 a été modifié notamment car les travaux de démolitions du bâtiment D ont pris du retard.

Finalement, les premiers travaux de démolitions vont commencer en mars 2023 pour une durée de 8 mois. En parallèle, un premier tronçon de travaux du ruban des écoles va commencer en été 2023.

Le planning prévisionnel synthétique de l'ensemble de l'opération (en annexe 5) permet d'avoir les plannings des procédures, études, travaux d'aménagement et de construction.

S'agissant des expropriations, le calendrier d'intervention est conditionné par l'ordonnancement des opérations et procédures exposés dans le planning synthétique joint, ainsi que par les objectifs calendaires fixés dans la convention de renouvellement urbain.

Ainsi, les parcelles BE010 et BE46 devront être maîtrisées au plus tard au 1er trimestre 2024 afin de réaliser, d'une part le ruban des écoles permettant la connexion Est/Ouest et d'autre part, la mise à disposition du foncier à Action Logement, au titre des contreparties foncières définies dans la convention de renouvellement urbain signée en janvier 2022.

612- OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les éléments ci-dessous regroupent par thèmes l'ensemble des observations faites par le public que ce soit par écrit sur les différents supports ou oralement lors des permanences.

Remarque préalable : 108 observations, regroupant la presque totalité des propriétaires concernés (13 sur 16, 3 ne s'étant pas exprimés), s'opposent à l'inclusion de la zone pavillonnaire dans le périmètre de la DUP et contestent les expropriations envisagées. Aucun propriétaire ne s'est déclaré favorable à l'expropriation. Seules 7 observations ont été déposées par des personnes qui soutiennent cette inclusion.

Ainsi les oppositions au projet d'expropriation des pavillons sont fortes et nécessitent des réponses aux questions soulevées.

6121) Observations favorables au périmètre incluant la zone pavillonnaire

7 observations favorables au périmètre du projet ont été déposées sur le registre dématérialisé.

Les arguments avancés sont :

- La cité était devenue invivable et cela va redonner une nouvelle vie au quartier.

CE : pas d'observation particulière sur la zone pavillonnaire. Des problèmes sont-ils recensés sur cette zone ?

Réponse OPH :

L'essentiel des désordres constatés sur le secteur porte sur des problèmes de stationnement (véhicules ventouses). Ceux-ci ont nécessité l'intervention, à plusieurs reprises, de la police municipale.

Par ailleurs, 4 dossiers d'infraction au code de l'urbanisme sont recensés sur le secteur. Ils portent notamment sur des travaux d'extension réalisés sans autorisation.

Commentaire du commissaire-enquêteur : dont acte

- Le renouvellement urbain est une bonne chose car le tissu pavillonnaire et la cité sont vieux, pas pratiques, l'hygiène insuffisante et les impasses pas engageantes. Les rues sont étroites, difficultés pour se garer. Il faut de la mixité sociale.
- Projet cohérent car on ne peut imaginer le réaménagement sans inclure les pavillons qui sont dans des rues datant des années 70.
- Optimisation du parcours de l'habitat et impact des nouvelles gares. Habitat ancien et enclavé en impasses, rues étroites.

CE : quelle est la largeur actuelle de la rue Voltaire, de l'impasse Voltaire et de la rue Montesquieu et quel est le gabarit des voies envisagées ? La rue Voltaire sera-t-elle élargie ?

Réponse OPH :

Actuellement les 3 voies - rue Voltaire, Impasse Voltaire et Rue Montesquieu - ont les mêmes largeurs. Elles disposent de 2,5 mètres linéaires de largeur de trottoir de chaque côté et 5 m de chaussée, soit d'une largeur totale de 10 m.

Le projet de la ZAC Gaston Roulaud prévoit d'intégrer des espaces piétons, cyclistes, voitures, de stationnement voiture / deux roues et des zones tampon de plantation d'infiltration afin de récupérer les eaux de pluie de ruissellement.

Les différentes fonctions urbaines prennent place au sein de l'alignement d'arbres, dans une bande comprise entre la chaussée et le trottoir.

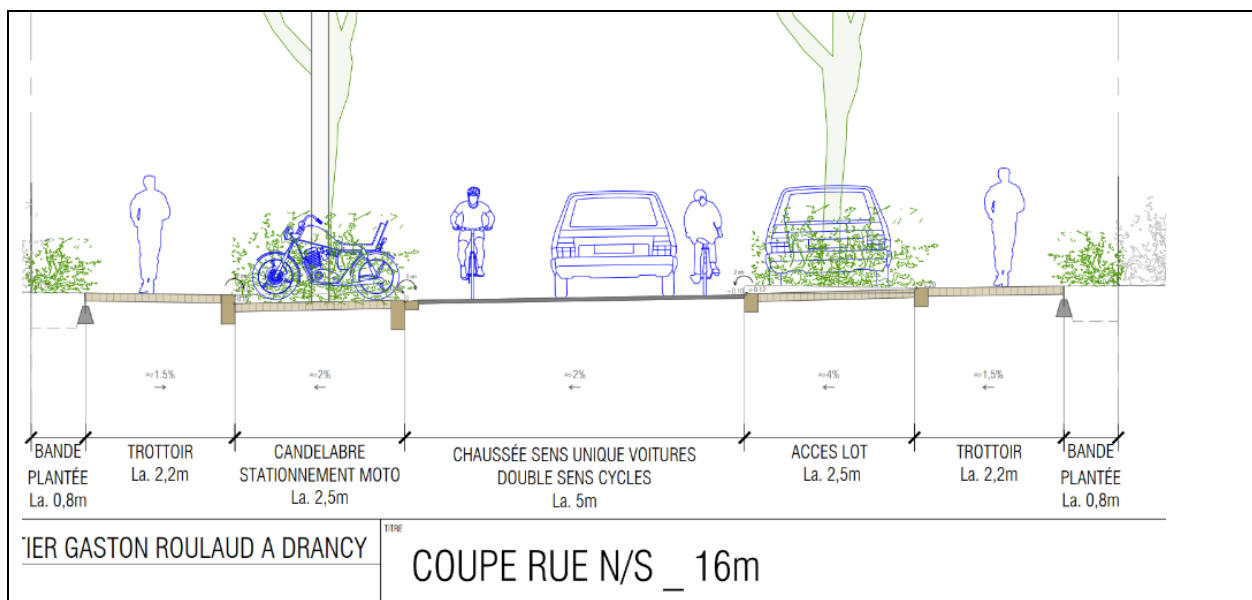
Le gabarit de la rue Voltaire restera inchangé. En revanche cette voie bénéficiera d'un réaménagement qui répondra à l'ensemble des objectifs fonctionnels évoqués plus haut.

Les 2 autres rues de ce secteur bénéficieront de nouveaux gabarits, tels qu'indiqués dans l'annexe 5 avec les plans de coupes de l'AVP.

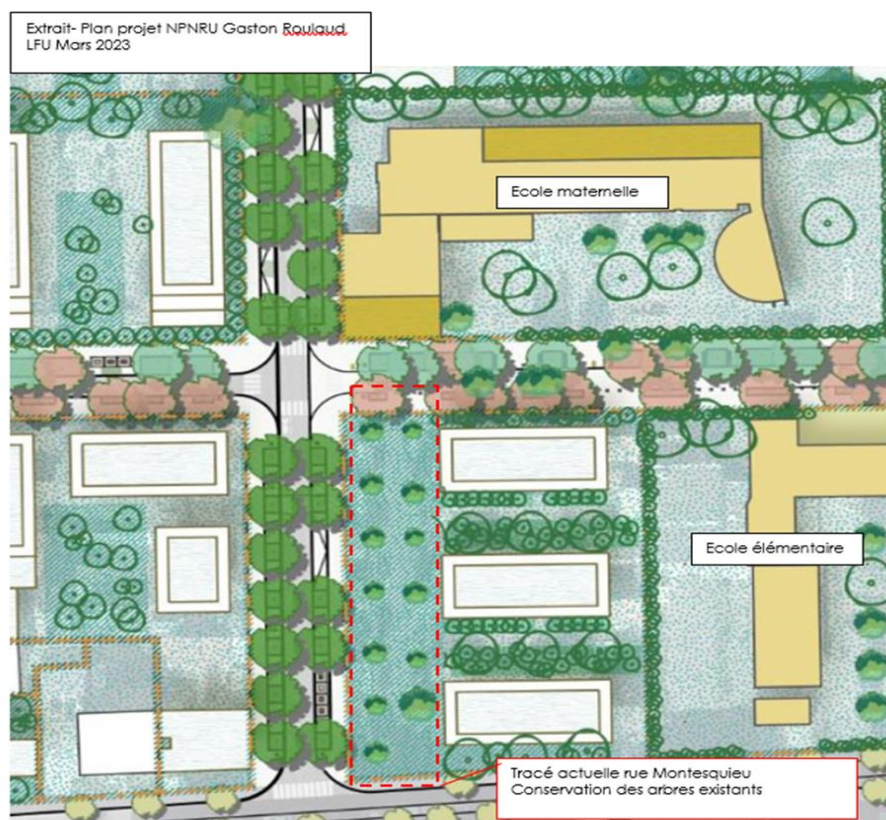
Rue Nord/Sud :

L'actuelle rue Montesquieu sera supprimée et décalée à l'Ouest, dans la continuité de la rue Nord/Sud créée dans l'alignement du pignon Ouest de l'école Maternelle.

Cette rue fera 16 m de large et permettra d'avoir un double sens vélo avec un sens unique voiture et des trottoirs généreux réservés aux piétons et séparé des zones de stationnement quels soient voitures et motos.



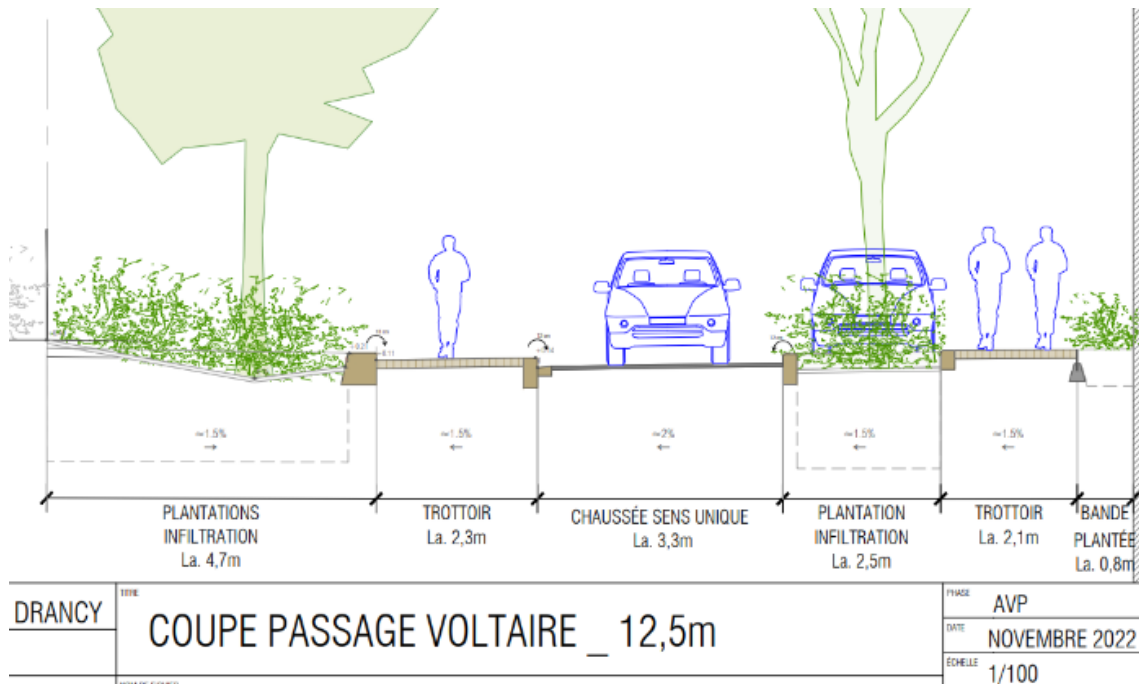
Par ailleurs, et conformément à la volonté de conservation des arbres existants, les sujets actuellement présents sur la rue Montesquieu seront conservés et intégrés au futur îlot :



Cette nouvelle voie sera d'un gabarit de 16m (contre 10 m pour l'actuelle impasse Montesquieu) auxquels seront ajoutés sur le tronçon sud, un espace végétalisé et planté de 10m de large. Ces aménagements généreux, offriront, outre la connexion au reste du quartier, un environnement résidentiel et paysager particulièrement qualitatif.

Impasse Voltaire :

L'impasse Voltaire actuelle sera agrandie pour permettre une meilleure intégration des espaces voitures, parkings, piétons ainsi que des aménagements plantés et végétalisés.



Elle passera d'un gabarit de 10m à 12.5m.

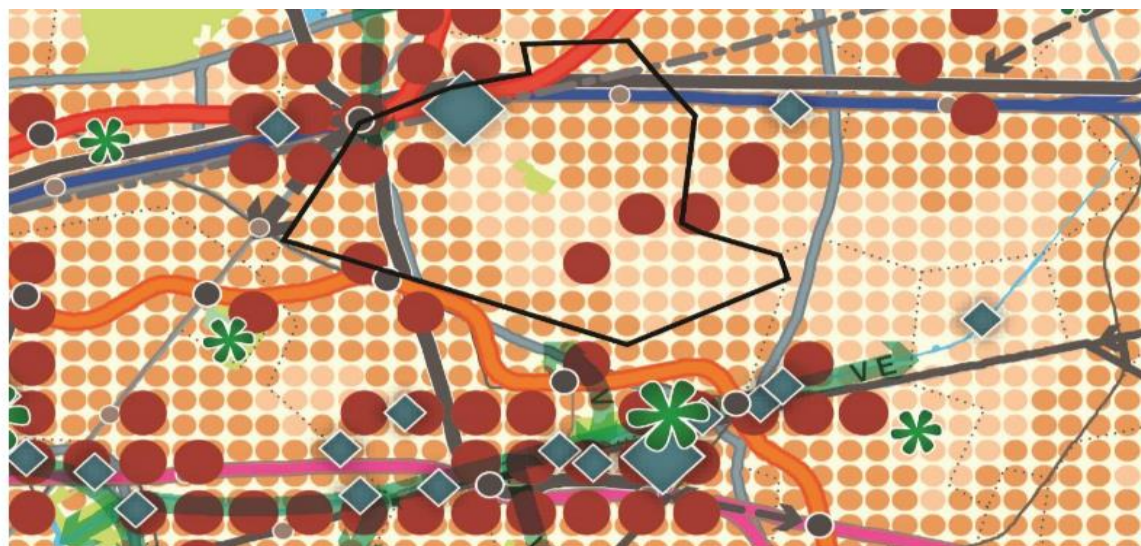
Commentaire du commissaire-enquêteur : l'impasse Voltaire et la rue Montesquieu seraient élargies pour s'aligner sur les autres voies du quartier rénové. La rue Voltaire sera reconfigurée de la même manière.

- Trop faible densité à proximité de la future gare de la ligne 15

CE : Quels est l'objectif de la ville de Drancy fixé par le SDRIF en matière de construction de logements à horizon 2030 ? Où en est la ville par rapport à cet objectif ?

Réponse OPH :

Le rapport de présentation du PLU, révisé le 9 avril 2018, est conforme au Schéma directeur du SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013, qui définit un cadre de vie renouvelé pour les Franciliens en affirmant des objectifs ambitieux en matière de construction de logements. A l'échelle métropolitaine, la commune de Drancy est inscrite dans le territoire d'intérêt métropolitain compris entre le canal de l'Ourcq et Clichy-Montfermeil, dont les enjeux sont : l'amélioration de la desserte en transports en commun, la requalification du tissu résidentiel, le renforcement de l'activité économique et la



Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs

Niveau de desserte national et international

Niveau de desserte métropolitain

Niveau de desserte territoriale

Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)

Gare TGV

Existant

Tracé

Principe de liaison

Les réseaux routiers et fluviaux

Autoroute et voie rapide

Réseau routier principal

Franchissement

Aménagement fluvial

Existant

Itinéraire à réqualifier

Principe de liaison

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- ↑ Les continuités : Espace de respiration (R), Liaison agricole et forestière (A), Continuité écologique (E), Liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Figure 1 : Extrait de la carte de destination du SDRIF sur la commune de Drancy - SDRIF

D'après la carte de destination du SDRIF, la commune est concernée par la densification des quartiers à proximité d'une gare, qui se définissent par un rayon de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro. Une grande partie du territoire communal (Nord, Sud et Ouest est concernée par cette prescription) qui suit à la fois les tracés des futures lignes 15, 16 et 17 du métro du Grand Paris et le tracé du RER B. Le SDRIF impose aux communes concernées par ces secteurs, que soit inscrit dans les documents d'urbanisme locaux, une augmentation **minimale de 15% de la densité** humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030. La commune de Drancy est ainsi concernée par cet objectif qui est calculé ainsi dans le PLU qui a fait l'objet dont la révision a été approuvée le 9 avril 2018 :

DENSITES DE REFERENCE ET OBJECTIFS A HORIZON 2030

Densité d'habitat

Selon la définition du SDRIF, la densité d'habitat est obtenue en divisant le nombre de logements par la superficie des espaces d'habitat. Les espaces d'habitat correspondent aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privés et les espaces communs).

En 2012, la commune de Drancy compte 27 662 logements (*source : INSEE*) pour 515.68 hectares d'espaces d'habitat (*source : MOS 2012*), soit une densité de 53.64 logements par hectare d'habitat.

En 2030, la densité devra atteindre 61.69 logements par hectare (53.64×1.15). Il en résulte que le parc d'habitat intégré dans l'enveloppe du tissu d'habitat de 2012 devra être de 31812 logements (61.69×515.68), soit 4150 logements supplémentaires en 18 ans ($31812 - 27662$).

Afin de respecter cet objectif, le parc de logements devra donc s'accroître en moyenne de 230 logements par an.

Depuis 2012, en moyenne 350 logements par an sont autorisés sur le territoire communal ; Ce qui répond au-delà des objectifs du SDRIF.

Figure 2: Objectif 2030 en densité d'habitat - Extrait PLU Drancy- Révision approuvée le 9 avril 2018.

Il est également indiqué dans le Plan d'aménagement Développement Durable (PADD) dudit PLU que « Les routes départementales RD30, RD115 ainsi que les axes secondaires, comme la rue Marcelin Berthelot, une portion des rues Anatole France et **Roger Salengro** sont concernés par des opérations de renouvellement ponctuelles, avec la construction d'immeubles collectifs en remplacement d'un tissu sous-exploité et dégradé. Ces axes constituent des zones de densification privilégiées : meilleure accessibilité en transport que dans les tissus résidentiels et largeur de voies qui autorise des hauteurs plus importantes. Sur ces axes, les constructions de tailles basses sont progressivement remplacées au profit d'opérations d'habitat collectif de hauteur moyenne R+4. Ces mutations successives et nécessairement fractionnées par rapport au linéaire existant, permettront d'aboutir à des façades urbaines de qualité et à l'échelle. »

Enfin, cette intention de densification est reprise dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Gaston Roulaud mentionnée au PLU : « Le projet d'aménagement de ce secteur est principalement destiné à accueillir du logement. En raison notamment de la localisation stratégique à proximité d'infrastructures de transports en commun existant et à venir (A86, gare Drancy-Bobigny...), le projet prévoit une densification du quartier. A terme le quartier accueillera environ 1000 logements (+/- 20%) »

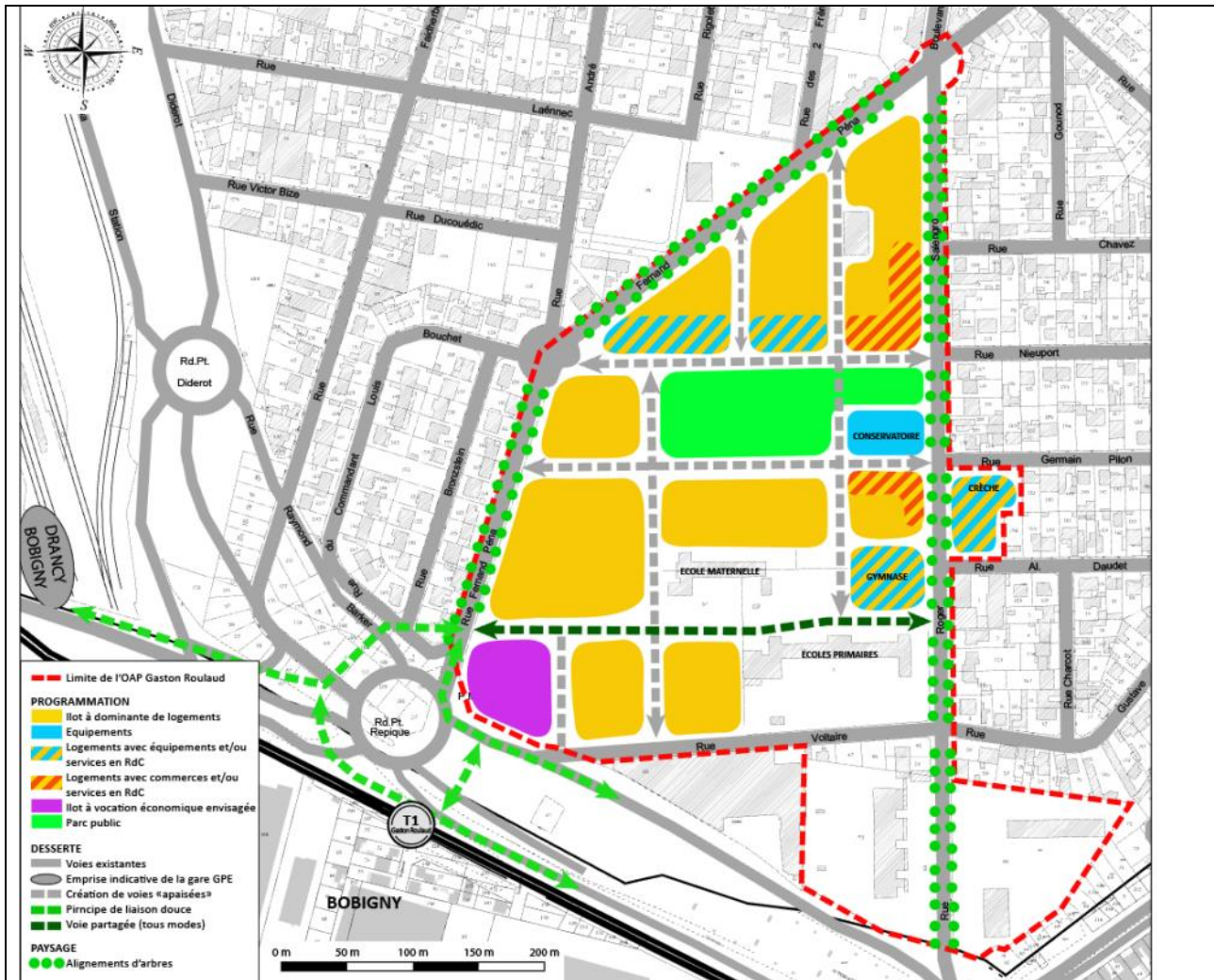


Figure 3: 'OAP Gaston Roulaud- PLU Drancy- Révision approuvée le 9 avril 2018

Selon les données de l'INSEE (RP 2019), le nombre de logements à Drancy était de 30 356 en 2019. En 2021, le service urbanisme de la ville délivrait 72 permis de construire correspondant à 252 logements

valorisation des espaces remarquables via la création de pistes cyclables ou d'itinéraires de promenades.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Dans le SDRIF, la ville de Drancy a un objectif de 31 812 logements à l'horizon 2030. En 2019, l'INSEE recensait 30 356 logements soit un écart de 1 456 logements à construire en 11 ans. Or, le rythme des constructions est de l'ordre de 350 par an (pour un objectif de 230). La ville est donc en situation de dépasser son objectif.

Le quartier Gaston Roulaud, qui va bénéficier de l'implantation d'une gare du GPE à proximité, est donc concerné par la volonté de densification des zones proches des transports. Le projet de réaménagement prévoit une augmentation de l'ordre de 20% du nombre de logements (de 840 à 1060).

Combien de nouveaux logements sont envisagés sur la zone comprenant l'impasse Voltaire et la rue Montesquieu ? Combien de logements sont programmés au début de la rue Voltaire, côté impair ?

Réponse de l'OPH :

L'actuelle zone pavillonnaire accueillera dans le projet un prévisionnel 170 logements :

- **Zone comprenant l'impasse voltaire et la rue Montesquieu** : 60 logements sont prévus
- **Zone Est de la rue Montesquieu** : 58 logements
- **Zone rue Voltaire côté impair** : 52 logements



Figure 7 : Master plan- LFU Mars 2023

A noter : Le projet du quartier Gaston Roulaud se réalisant dans le cadre du dispositif national de renouvellement urbain conventionné avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, il est prévu, conformément au règlement général et au titre des contreparties foncières, la cession gratuite au groupe Action Logement de 24.25% de la surface de plancher générée par le projet conventionné, soit 16 271m² de surface de plancher.

Ces contreparties visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visées par les NPNRU.

Les ilots devant permettre de réaliser cette surface, ainsi que leur calendrier de mise à disposition, ont été identifiés par Action Logement et inscrits dans la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud signée avec l'ANRU, Action Logement, l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville de Drancy, l'OPH de Drancy et l'ensemble des partenaires institutionnels du projet, le 9 janvier 2022.

Ceux-ci intègrent le programme immobilier à réaliser sur la rue Voltaire côté impair, sur lequel Action Logement prévoit de réaliser 52 logements représentant 4 065m² de SDP.

Commentaire du commissaire-enquêteur : sur cette zone, le nombre de logements passerait d'environ 35 à 170.

6122) Opposition à l'inclusion de la zone pavillonnaire

Les arguments avancés portent sur les éléments suivants :

61221) Pas d'information spécifique des propriétaires

Plusieurs propriétaires indiquent qu'ils n'ont pas été personnellement informés du contenu du projet avant la réception du courrier recommandé reçu le 24/12/2022. Ils ajoutent que leur zone n'était pas incluse à l'origine du projet.

CE : Y a-t-il eu des contacts directs avec les propriétaires avant l'engagement de la procédure de DUP ? Quelles sont les réunions qui ont été organisées autour du projet et les mesures prises pour inviter les personnes possédant les pavillons à y participer ? A quelle phase du projet la zone pavillonnaire a-t-elle été incluse ?

Réponse OPH :

Les intentions urbaines sur ce secteur ont été signifiées à la population dès 2013 (Conseil municipal du 26 septembre 2013) par la mise à l'étude du renouvellement et du développement urbain du secteur « Cité Gaston Roulaud ». Dès lors celui-ci établissait un périmètre de gèle du secteur interdisant toutes constructions ou extensions.

En effet, cette même année, la ville de Drancy engageait dans le cadre d'une étude partenariale et itérative, une réflexion urbaine sur le renouvellement du quartier Gaston Roulaud, laquelle ne se limitait au périmètre même de la cité, mais intégrait ses franges urbaines parmi lesquelles la zone pavillonnaire située au sud.

En 2015, à l'occasion du Comité de pilotage et en présence de Mme la Préfète Isabelle Burel, l'ensemble des partenaires actaient l'intégration de cette zone, dans le périmètre d'intervention du projet de renouvellement urbain.

En 2018, la révision du Plan local de l'Urbanisme (PLU), confirmait ce secteur opérationnel et en déclinait les objectifs dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier Gaston Roulaud que vous trouverez en annexe 6 :

« L'objectif est d'offrir une forme urbaine et une architecture attractive respectueuse de son environnement direct. Le projet prévoit d'adapter la densité du quartier à son environnement en démolissant une partie du parc immobilier et en reconstruisant des bâtiments de taille plus modeste, afin de marquer une continuité avec l'habitat pavillonnaire aux alentours. Le développement de programmes mixtes marque également la volonté de banaliser le quartier et de ne plus différencier architecturalement l'habitat social de l'habitat privé. L'opération d'aménagement se caractérise également par un aspect très verdoyant avec la présence du parc au cœur du quartier, mais aussi de cœurs d'îlots végétalisés, au sein des opérations de logements. Les voies encadrant le secteur (rues Fernand Péna et Roger Salengro) seront végétalisées avec des alignements d'arbres, permettant d'apporter une plus-value visuelle très paysagée du quartier depuis la RN186. ».

Ces orientations ont ainsi été exposées et mises à en enquête publique bien en amont de la procédure qui nous concerne aujourd'hui.

Dans le cadre réglementaire, en application des articles L. 103-2 et L. 103-3 du code de l'urbanisme, la création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. De plus, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant (ou son président) de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

Ainsi, la concertation publique a été lancée par délibération du 30 mai 2016 de la ville de Drancy, fixant les objectifs et les modalités de cette concertation. Suite au transfert de la compétence aménagement, de la ville vers le territoire, la compétence en matière de concertation publique,

dans le cadre d'une création de ZAC, a ensuite été reprise par l'Etablissement Public Territorial, via la délibération n°9 du 9 avril 2018 de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol. Enfin, la délibération du 16 décembre 2019 de l'OPH de Drancy, aménageur de la ZAC, s'est portée sur la reprise de la compétence en matière de concertation publique préalable à la création d'une ZAC. Dans la délibération du 16 Décembre 2019 de l'OPH de Drancy, les objectifs et modalités de la concertation, préalable à la création de la ZAC, ont été approuvés par le conseil d'administration. Celle-ci intervient afin de poursuivre la procédure de concertation entreprise par la Ville de Drancy dès 2016. La délibération reprend d'ailleurs le cadre approuvé par la ville, dans sa délibération du 30 mai 2016.

Ainsi, les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), pour réalisation de l'opération de renouvellement urbain du Quartier Gaston Roulaud à Drancy, sont les suivants :

- Restructurer le maillage viaire, notamment via la démolition d'une partie des bâtiments du quartier ;
- Densifier le quartier et diversifier l'habitat via la construction d'une offre diversifiée de logements : privés, sociaux, logements locatifs ou en accession privée ou sociale, etc.
- Renforcer l'attractivité du quartier en réhabilitant les bâtiments conservés, en adaptant la forme urbaine et architecturale du quartier à son environnement et en y favorisant la mixité des fonctions. Pour cela, il est prévu de réaménager le parc central, et de construire de nouveaux bâtiments visant à accueillir des équipements publics, des commerces et éventuellement des activités tertiaires ;
- Impliquer et accompagner les habitants dans le processus de transformation urbaine de leur quartier ;
- Porter une ambition environnementale dans la mise en œuvre du projet urbain, notamment via la réalisation d'aménagements encourageant les mobilités douces.

Dans le cadre de cette délibération, l'OPH de Drancy a défini les modalités de la concertation préalable, telles qu'indiquées ci-après :

- Au sein de la maison du projet située au 120 rue Roger Salengro, au cœur de la cité Gaston Roulaud : installation de panneaux informatifs relatifs au projet de renouvellement urbain, présentant les orientations stratégiques et opérationnelles envisagées à ce jour ; mise à disposition d'un support où le public pourra consigner ses observations. La maison du projet sera ouverte plusieurs fois par semaine et des permanences seront assurées par des agents en charge du projet, permettant ainsi un échange direct avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur le projet urbain.
- Organisation de réunions publiques portant sur le projet urbain et/ou tenue de stands d'information et d'échanges lors d'événements publics locaux.
- Publication d'informations relatives au projet et/ou à la démarche de concertation, dans la lettre d'informations de l'OPH à l'attention de ses locataires, sur son site internet, dans le journal municipal et/ou sur le site internet de la Ville.

Ces modalités de concertation répondent aux grands objectifs de cette démarche :

- Exposer aux habitants et aux personnes intéressées les ambitions de la municipalité, et de l'OPH de Drancy, concernant le devenir de ce quartier ;
- Enrichir la définition du programme des éventuels besoins et suggestions exprimés par les habitants et les autres personnes concernées ;
- Favoriser l'appropriation du projet d'aménagement à venir par les habitants.

En parallèle de la procédure de concertation préalable à la création de la ZAC, une procédure de participation du public par voie électronique a été organisée, par l'OPH de Drancy. En effet, dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de ZAC Gaston Roulaud, un dossier complet (comprenant notamment l'étude d'impact environnementale et le dossier de création de ZAC) a été mis à la disposition du public, ainsi qu'un registre dématérialisé, afin que les habitants puissent apporter leurs avis et remarques sur la mise en œuvre du projet. Cette P.P.V.E s'est donc tenue du 21 Juin au 23 Juillet 2021. Un dossier en version papier était également disponible au siège de l'OPH,

mais aucune contribution n'a été apportée dans le cadre de cette consultation. Cela, malgré le nombre relativement important de visites et de téléchargements enregistrés sur le site internet.

Le dispositif de concertation avait pour vocation de toucher le plus grand nombre de participants, que ce soit des habitants, des usagers du quartier ou des membres d'associations locales. Au final, plusieurs types de publics ont animé et échangé durant cette période de concertation :

- Les habitants du quartier Gaston Roulaud, les premiers concernés par cette démarche.
- Les élus de la ville de Drancy et de l'EPT.
- Les associations locales et les services de proximité.
- Les services de la ville, de l'EPT et de l'OPH de Drancy.

Cette concertation publique a pris plusieurs formes, optimisant au mieux les différents outils à disposition. Ainsi, la concertation s'est déroulée de juin 2016 à Octobre 2021, en utilisant :

- Les réunions publiques - La participation à des événements publics
- L'organisation d'événements spécifiques
- L'animation de lieux dédiés à la démarche d'échanges autour du projet
- Le développement d'outil numérique de modélisation du projet de quartier.
- L'alimentation du site internet et des différents outils de publication.

Il est important de rappeler qu'une réunion publique, à l'initiative de la ville, a eu lieu dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, prenant en compte notamment le projet Gaston Roulaud. Cette réunion, qui a eu lieu le 3 mars 2017 à la Maison Orange, au cœur du quartier, a permis indirectement d'échanger autour du projet. La signature de la Déclaration d'Engagement, datant du 24 janvier 2020, a également été l'occasion d'échanger avec les membres du Conseil Citoyen, invités en tant que partenaire à cet événement.

Les réunions publiques, durant le processus de concertation publique, deux réunions ont eu lieu avec les habitants :

- La réunion du 9 juin 2016, à l'initiative de la ville, portant sur le lancement officiel de la démarche de concertation.
- La réunion du 6 Juillet 2021, pour présenter les objectifs et orientations de la future ZAC Gaston Roulaud, et recueillir les suggestions et avis des habitants.

Pour chacune de ces réunions, le Directeur Général de l'OPH de Drancy (et/ou son Président), le Maire de la ville de Drancy étaient présents, ainsi que des représentants des directions de la ville de Drancy (renouvellement urbain), de l'OPH de Drancy (directions de la maîtrise d'ouvrage et de l'aménagement), et de l'EPT Paris Terres d'Envol (en 2016). Ces réunions ont été annoncées préalablement via le journal municipal, par voie d'affichage public, et dans les halls des immeubles du quartier. Ces événements se sont tenus de la manière suivante :

- Dans un premier temps, les élus et M. le directeur général de l'OPH ont présenté le projet, ses objectifs et ses enjeux.
- Suite à cette présentation, les participants ont été invités à exposer leurs interrogations et observations à la salle (temps d'échanges libre entre les élus et les habitants du quartier Gaston Roulaud).

Ces réunions ont permis de répondre aux interrogations des habitants sur le devenir de leur quartier, y compris en phase transitoire, et sur l'organisation des relogements nécessaires. Ces échanges sont détaillés dans le bilan de la concertation, mais déjà dès la réunion du 9 juin 2016, les informations concernant la zone pavillonnaire, des questions ont été posées et des réponses ont été apportées :

- **Question** : La zone pavillonnaire située entre les rues Voltaire et Montesquieu est-elle impactée par le projet ? Quelles sont les conséquences pour les habitants ?
- **Réponse** : Oui cette zone est impactée par le projet de logements collectifs, l'ensemble des habitations devrait être démolie. La ville va racheter les terrains situés dans cette zone. Si certains propriétaires veulent vendre dès à présent la ville se portera acquéreur.

- **Réunion 1 : 9 juin 2016 Réunion de lancement de la procédure de concertation, présentation du projet** 100 présentes /120 personnes inscrites.
- **Réunion 2 : 6 Juillet 2021 OPH Rappel du projet, et présentation du phasage et des modalités d'accompagnement proposées par l'OPH de Drancy** 49 présentes /120 personnes inscrites.

Le processus de concertation publique dans le quartier Gaston Roulaud s'inscrit dans un contexte où le quartier connaît des événements réguliers et animés par les associations de quartier. Ainsi, deux évènements principaux ont lieu au sein de la cité Gaston Roulaud :

- Le forum de quartier, ayant lieu au mois de janvier de chaque année
- La fête de quartier, ayant lieu les mois de mai ou juin de chaque année, ainsi qu'en septembre 2021.

Ces événements connaissant une bonne affluence au sein du quartier, la stratégie de communication et concertation a été de se greffer à ces événements. Par le biais du service renouvellement urbain de la Ville de Drancy, plusieurs outils sont mis en œuvre afin d'informer et d'échanger auprès des habitants :

- L'animation d'un stand dédié au projet de renouvellement urbain du quartier.
- L'affichage de panneaux détaillant les esquisses du futur projet de quartier.
- L'affichage d'outils de modélisation du projet, par le biais d'une table numérique.
- Le recueil et l'échange des remarques des habitants du quartier en lien avec le projet et ses conséquences. Cela prend la forme d'un échange direct avec les agents du service renouvellement urbain, ou par le remplissage d'une boîte à idées prévue à cet effet.

Si la concertation publique concerne le projet dans sa globalité, **l'équipe projet entourant le quartier Gaston Roulaud a mis l'accent sur des thématiques spécifiques, ou visant un public précis au sein du quartier.** Deux événements sont à mettre en lumière ici :

- La valorisation de la mémoire du quartier Gaston Roulaud, avec l'intervention du collectif Anthropolinks.
- Un atelier à destination des enfants et de leur perception du projet de quartier.

La Ville de Drancy et l'OPH, a inauguré une Maison du Projet le 3 décembre 2016. Depuis son inauguration, cette Maison du projet accueille trois fois par semaine les habitants du quartier Gaston Roulaud. Animé par l'équipe projet de la ville de Drancy, ce lieu permet le recueil des questions des habitants, l'information sur les évolutions du projet de quartier, mais également la présentation d'outils d'aide à la compréhension globale du projet.

La permanence à la maison du projet permet de répondre à questions récurrentes :

- Périmètre et caractéristiques du projet ?
- Les dates prévisionnelles de démolition des bâtiments, et de réhabilitation de la tour E ?
- Les délais prévisionnels de libération des logements ? - Le processus de relogement et la qualité des propositions ?
- Programmation des équipements et offre des futurs services ?

La ville de Drancy a également réalisé des réunions de travail avec les principaux organismes de représentation citoyenne, à savoir le Conseil Citoyen et le Conseil de quartier. Le but de ces réunions a été de recueillir les besoins de la population afin d'affiner le projet et sa programmation. En outre, la concertation s'inscrit également dans un processus de partenariat avec les structures existantes, comme les associations et les représentants des principaux équipements publics du quartier (Directeurs d'écoles, responsables de la médiathèque de quartier). En parallèle du recueil des besoins de ces structures, il s'agit également d'utiliser le maillage local pour communiquer sur le projet et ses avancées. Une réunion d'information, spécifique autour projet, s'est tenue lors du conseil de quartier du 30 janvier 2017.

Afin d'expliquer au mieux le projet une maquette numérique et physique a été mise à disposition du public afin de mieux appréhender le projet. Ces maquettes sont en cours de mise à jour.

L'équipe projet du quartier Gaston Roulaud également à des publications sur les sites internet de la ville, de l'EPT et de l'OPH de Drancy. Des publications de l'avancée du projet urbain sont également présentes dans le journal de la ville, Drancy média.

Toutes ces démarches sont consignées respectivement dans le bilan de la concertation ainsi que le bilan de la PPVE approuvé le 15 octobre 2021 par le Conseil d'Administration de l'OPH, approuvés tous deux le 15 octobre 2021 par le Conseil d'Administration de l'OPH et annexés au dossier d'enquête publique.

Commentaire du commissaire-enquêteur : la réponse de l'OPH illustre les difficultés de la communication institutionnelle qui a été faite et la réalité du terrain. En effet, beaucoup des propriétaires rencontrés par le soussigné ont indiqué avoir appris être concernés par une éventuelle expropriation les concernant en recevant le courrier recommandé le 24 décembre 2022.

61222) Contestation de l'argumentation qui justifie l'inclusion de la zone pavillonnaire

Bon nombre de personnes, dont les propriétaires, contestent la description de la zone pavillonnaire telle qu'elle figure page 8 du dossier d'enquête au paragraphe 3.1.d. Ils contestent qu'elle soit « spatialement isolée » ainsi que « la quasi-impossibilité de traverser la zone pour se rendre dans le quartier » et réagissent fortement au « fonctionnement autonome et enclavé de cette zone ».

Au contraire, ils font valoir que cette zone est calme, bien desservie par les transports : tramway, plusieurs lignes de bus (148, 146, 151), proximité du métro (ligne 5 et ligne 7), arrivée future du métro du GPE (ligne 15), proximité de la A 186. Ils avancent qu'ils sont à proximité de tout : maternelle, écoles, commerces (2 pharmacies, 3 boulangeries, magasins ALDI, Lidl, Leclerc), et de l'hôpital Avicenne.

Les propriétaires ajoutent également qu'ils se plaisent dans ce quartier où ils ont construit leur vie et ne souhaitent pas le quitter. Ils considèrent que la zone n'est pas enclavée et que la connexion avec la cité se fait aisément de manière piétonne et qu'au contraire c'est une zone recherchée. Plusieurs observations soulignent que les parcelles délaissées et abandonnées qui ternissent le quartier ne sont pas le fait des propriétaires concernés par l'enquête.

Enfin, les habitants de cette zone avancent que le projet de renouvellement de la cité pourrait très bien se faire sans y inclure la zone pavillonnaire, qui aurait été ajoutée dans un deuxième temps. Il a également été souligné qu'il est paradoxal de vouloir diversifier l'habitat tout en supprimant la zone pavillonnaire.

CE : dans le dossier d'enquête publique, le paragraphe 3.1.d est bref et a fait réagir les habitants de cette zone. Qu'est-il entendu par « souci de cohérence urbaine » ? En quoi la cohérence urbaine s'opposerait à la présence d'une zone pavillonnaire ? En quoi le souhait de diversifier l'habitat s'oppose-t-il au maintien de pavillons ?

Réponse OPH :

Comme déjà indiqué dans les réponses précédentes, le quartier Gaston Roulaud dans son ensemble (comprenant le secteur pavillonnaire), a dès 2013 fait l'objet de réflexions urbaines.

Si cette poche pavillonnaire jouit de certaines commodités, on ne peut nier l'enclave qu'elle constitue entre la cité située au Nord et la zone d'activité située au sud. Ce même constat se porte sur le manque de connexion et de maillage entre la cité et la zone pavillonnaire ainsi que l'absence de mixité entre cette entité. Autant d'éléments témoignant d'un manque de cohérence urbaine.

Ainsi, il ne s'agissait pas de reproduire les erreurs du passé en pensant les projets à « l'îlot », mais de penser à la restructuration de ces quartiers, dans la ville, en les connectant à leur environnement immédiat.

Le programme de renouvellement urbain répond à l'ensemble des prérogatives portées par l'Etat ou encore l'ANRU :

- Densifier le quartier et diversifier l'habitat via la construction d'une offre diversifiée de logements : privés, sociaux, en accession privée ou social.
- Renforcer l'attractivité du quartier en réhabilitant les bâtiments conservés (écoles, bâtiment E) et en adaptant la forme urbaine et architecturale du quartier à son environnement en y favorisant la mixité des fonctions. Parc central : construire de nouveaux bâtiments visant à accueillir des équipements publics, des commerces et éventuellement des activités tertiaires
- Connecter le quartier à ses franges urbaines
- Porter une ambition environnementale dans la mise en œuvre du projet urbain, notamment via la réalisation d'aménagements encourageant les mobilités douces.

Le « statut » pavillonnaire ne s'oppose pas en tant que tel à la diversification de l'habitat. En revanche, la trame sur laquelle celui-ci se développe actuellement **empêche** la connexion avec le maillage des voiries à créer contraint, par ailleurs, par la préservation et requalification des écoles du quartier.

En outre, le sujet de la diversité de l'habitat doit s'apprécier à une échelle plus large que cette zone pavillonnaire. Le projet global propose une diversité résidentielle par :

- Le maintien d'une partie des logements sociaux existants (tour E)
- La création d'habitat collectif dense autour du square préservé
- La création d'une nouvelle offre de logements sociaux, de logements locatifs intermédiaires, de logements adaptés aux seniors, de logements en accession social et de logements en accession libre.

Dans ce contexte, la zone pavillonnaire présente un caractère résiduel et son maintien ne permet pas de participer à la densification attendue et à la mutation du quartier dans son ensemble.

Son maintien fait obstacle à la mutation et à la transformation de la forme urbaine du secteur et ne permet pas de répondre aux attentes exprimées dans le SDRIF ainsi que dans la convention de renouvellement urbain signée en janvier 2022.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le soussigné note la volonté de densification et la volonté de relier cette zone au maillage viaire du quartier.

CE : Y a-t-il d'autres arguments qui justifient l'inclusion de cette zone ? En quoi le projet serait-il dénaturé sans cette zone ?

Réponse OPH :

Outre les intentions développées précédemment lesquelles répondent notamment aux objectifs du SDRIF, l'inclusion de cette zone au périmètre de projet fait échos au périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville « Salengro-Gaston Roulaud-Centre-Ville », situé à cheval sur les communes de Drancy et Bobigny.

Défini par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 comme quartier devant bénéficier de politiques et d'actions visant à compenser les écarts et niveau de vie avec le reste du territoire, le périmètre de projet accueille aujourd'hui les populations où les revenus sont les plus faibles ([ANNEXE 8](#)). Cette appréciation est effectuée sans distinction de la nature des résidences ou du statut des occupants.

La définition de ce périmètre, produit par le Commissariat Général à l'égalité des chances en 2015, a participé à justifier l'intégration de la zone pavillonnaire dans le périmètre de projet. En effet, le projet de renouvellement urbain visant notamment à favoriser la mixité sociale et à améliorer le cadre de vie des quartiers prioritaires, il n'aurait pu être justifié d'éviter cette zone dans le projet de restructuration globale du secteur.

Parmi les arguments à l'intégration de cette zone dans le périmètre de projet, nous pouvons aussi mentionner le Plan Biodiversité de 2018. Souhaité par le gouvernement, celui-ci instaure l'objectif de zéro artificialisation nette et invite les collectivités pour repenser l'aménagement urbain et réduire efficacement l'artificialisation des sols.

L'enjeu selon le ministère de l'écologie est d'apporter la plus grande vigilance à nos modes d'urbanisation afin de consommer moins de terres naturelles, agricoles et forestières, de privilégier dans la mesure du possible la réutilisation de secteurs déjà urbanisés et de favoriser la conception et la construction d'opérations un peu plus compactes intégrant des espaces verts.

Cette maîtrise de l'urbanisation se traduit dans les documents de planification, notamment les plans locaux de l'urbanisme et les schémas de cohérence territoriale. La loi ELAN encourage les collectivités territoriales à développer des projets locaux d'intensification urbaine, afin de diminuer l'étalement urbain.

Ainsi, le périmètre de projet tel que présenté dans notre dossier répond aux volontés précitées.

Celles-ci sont par ailleurs retranscrites dans le projet de Ville de Drancy, exprimé par le PADD. Les outils mis en œuvre pour le réaliser (OAP, zonage et règlement), permettent de décliner ces objectifs.

Enfin, le code de l'Urbanisme en son article L.101-2 précise que les entrées de ville doivent être soignées. Le quartier Gaston Roulaud est limitrophe à l'A86 et à Bobigny doit jouer le rôle d'entrée de Ville et de lien avec les autres quartiers. Les principes d'urbanisme et d'aménagement sont détaillés dans l'article susmentionné visent notamment la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de Ville. La zone pavillonnaire dans la totalité de ces périmètres et mesures.

Commentaire du commissaire-enquêteur : ces arguments semblent faibles eu égard aux conséquences sociales de l'inclusion. Par ailleurs, une telle zone pavillonnaire participe également à la mixité sociale.

61223) Contestation de l'utilité publique concernant cette zone

Beaucoup d'observations dénoncent « l'absence d'utilité publique » concernant cette zone en avançant notamment :

- que le projet vise à exproprier des propriétaires privés, dont certains sont âgés, pour revendre les biens à des promoteurs immobiliers afin de construire des logements privés ; que les propriétaires actuels n'auront pas les moyens de se reloger aussi bien.
- qu'il n'y aura pas de logements sociaux et donc que l'OPH vise une opération financière ; que les habitants actuels de la cité devront pour la plupart quitter le quartier pour être relogés ailleurs et que l'aspect financier l'emporte sur toute autre considération.
- qu'il est possible de requalifier le quartier sans supprimer la zone pavillonnaire.
- que deux immeubles ont été exclus du projet d'expropriation pour des questions de volumétrie et que cela entacherait la qualification d'utilité publique pour la zone pavillonnaire.

Le conseil d'une des familles concernées conteste l'utilité publique en estimant que :

- sur la forme, l'étude d'impact qui date de 2019, contiendrait des données obsolètes, comme par exemple le comptage du trafic ;
- la restructuration du maillage viaire n'impose pas ces expropriations et qu'il suffit de créer une voie Est-Ouest sur les parcelles détenues par les personnes publiques ;
- la diversification de l'habitat impose de conserver les pavillons ;
- la modification du PLU en 2022 a créé une OAP qui permet d'encadrer le développement du site.
- Et en concluant que les atteintes à la propriété privée et les inconvénients sociaux sont excessifs par rapport aux avantages attendus.

CE : Les données de l'étude d'impact ont-elles été révisées ? Un bilan coûts-avantages avec notamment un bilan financier sur cette zone spécifique a-t-il été réalisé ? Quels sont les avantages attendus et comment les impacts sociaux ont-ils été pris en compte ?

Réponse OPH :

Le dernier bilan financier de l'opération d'aménagement a été mis à jour en Juin 2021. Celui-ci porte sur l'entièreté du périmètre de la ZAC (sans distinction de la zone pavillonnaire) et a été établi sur les valeurs foncières communiquées par la DGFIP ainsi que sur les coûts travaux (démolition, voirie, aménagement paysagers) estimés alors.

Une actualisation doit être effectuée dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC prévue au 3^{ème} trimestre 2023. Celle-ci intégrera l'actualisation des valeurs foncières ainsi que celle des coûts travaux dont la nature a été précisée à l'issue des études de maîtrise d'œuvre. Cette dernière actualisation reflètera sans aucun doute l'inflation subit par le secteur des travaux.

Au-delà des arguments urbanistiques et programmatiques développés en supra, l'intégration de la zone pavillonnaire participe- pour partie- au financement de l'opération d'aménagement. Celle-ci prévoit, rappelons-le, la création d'une nouvelle trame viaire, la réalisation des travaux d'amélioration sur les espaces publics, la construction des équipements neufs (Gymnase, conservatoire, crèche) ainsi que la réhabilitation et extension des écoles primaires et maternelle). La densification de ce secteur participera donc, par la cession de la charge foncière, au

financement des nouveaux aménagements et équipements prévus ainsi qu'à l'équilibre du bilan de l'opération.

Conformément à la loi, les propriétaires occupants et locataires pourront être accompagnés vers une solution de relogement.

Les intentions portées actuellement par les promoteurs sur ce secteur ne s'inscrivent pas dans le projet urbain. Bien que visant aussi un objectif de densification, celles-ci ne peuvent être réalisées sans intervention de l'aménageur. En effet, la rue Montesquieu devant être supprimée et recrée dans l'axe d'une prochaine trame Sud/Nord, ces projets immobiliers ne sont pas réalisables dans le cadre du schéma d'aménagement prévu.

Dans l'expectative malheureuse où nous devrions imaginer que la zone pavillonnaire n'intègre pas le périmètre d'aménagement, et outre les conséquences urbaines (problème de maillages) et d'engagement contractuel (contrepartie foncière Action Logement), considérant que cette zone muera sans doute à terme sous la pression immobilière, serait-il considéré comme juste et équitable que ces futurs programmes jouissent de la valorisation du secteur et de la somme des aménagements et équipements réalisés, sans y avoir contribué ?

L'intégration de la zone pavillonnaire dans le périmètre d'aménagement répond donc à des logiques cumulées de diversification de l'habitat, densification des secteurs gares, désenclavement et maillage des quartiers pour une meilleure mobilité, rétablissement d'une mixité urbaine, sociale et fonctionnelle.

L'arrivée d'une nouvelle population initiée d'une part, par la production d'une offre résidentielle nouvelle et diversifiée et d'autre part, par la requalification profonde du quartier permise par la construction de nouveaux équipements et services ainsi que la réalisation d'aménagement d'espaces publics qualitatifs et favorisant toutes les mobilités, œuvrera pour l'ambition de mixité sociale attendue sur le quartier.

Il est en effet utile de rappeler que le secteur, objet de la présente enquête publique, est intégré au périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville « Salengro-Gaston Roulaud -Centre-Ville », situé à cheval sur les communes de Drancy et Bobigny.

Défini par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 comme quartier devant bénéficier de politiques et d'actions visant à compenser les écarts et niveau de vie avec le reste du territoire, le périmètre de projet accueille aujourd'hui les populations où les revenus sont les plus faibles.

La requalification profonde du secteur par la recomposition urbaine et résidentielle sont les prérequis de cette mixité sociale.

Cf. Annexe 8 Carte QPPV Salengro-Gaston Roulaud- Commissariat Gral à l'égalité des territoires- Septembre 2015

Commentaire du commissaire-enquêteur : il est pris acte des éléments avancés. Il est également noté l'accompagnement dont pourraient bénéficier les propriétaires occupants et locataires.

61224) Contestation de l'expropriation

Les personnes qui habitent ou fréquentent la zone pavillonnaire ont un avis favorable sur la qualité de vie dans cette zone et expriment le souhait d'y demeurer. Les propriétaires s'opposent à l'expropriation et reçoivent un certain nombre de soutiens.

Bon nombre de propriétaires actuels sont âgés (65, 69, 71, 78 ans ...) et habitent leur bien depuis de nombreuses années. Ils expriment le souhait de continuer à y vivre en profitant de tous les services actuels (commerces, transports, hôpital ...) et, demain, de l'arrivée d'une nouvelle ligne de métro. Ils avancent :

- Que la zone est convoitée avec la montée des prix due à l'arrivée du métro ;
- Qu'ils ne pourront pas racheter l'équivalent de ce qu'ils ont aujourd'hui avec les prix qui leur seront proposés lors de l'expropriation ;
- Qu'ils ne retrouveront pas la même qualité de vie.

CE : des contacts ont-ils été pris pour arriver à une cession amiable des biens qui seraient indispensables au projet ?

Réponse OPH :

Bien que les intentions urbaines sur le quartier aient été signifiées dès 2013 à la population, la ville de Drancy puis l'OPH de Drancy n'ont pas eu de démarche proactive à l'attention de la totalité des propriétaires afin de leur signifier la volonté de pouvoir acquérir à terme, leur foncier.

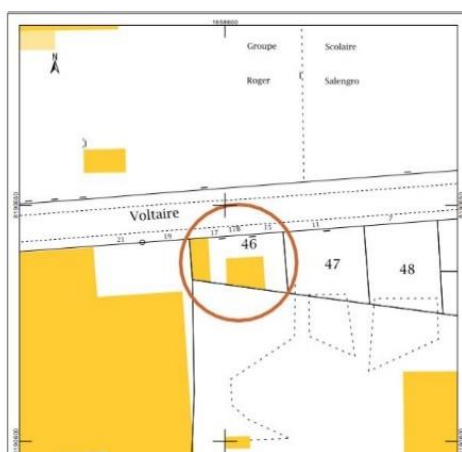
Le secteur pavillonnaire étant pour l'essentiel concerné par la phase opérationnelle prévue à échéance 2028, aucune urgence ne justifiait la nécessité de maîtriser ce foncier à court terme. Néanmoins, la ville et l'OPH ont pu procéder à plusieurs acquisitions. Celles-ci ont toutes été initiées par les précédents propriétaires que cela soit dans le cadre d'une cession amiable ou par le biais d'une préemption.

A ce jour, 7 parcelles appartiennent à la Ville de Drancy et 2 autres ainsi qu'1 logement dans une copropriété ont été achetés par l'OPH de Drancy.

Parallèlement à ces acquisitions amiables et en amont de la procédure d'enquête publique, des courriers de propositions d'achat ont été formulés aux propriétaires des parcelles BE010 et B046. Cette démarche anticipée se justifie au regard des enjeux opérationnels et calendrier de notre projet :

- La parcelle BE010 est impérative à la réalisation du ruban des écoles (axe Est/Ouest) dont la première phase de travaux doit débuter au 1^{er} semestre 2024 ;
- La parcelle B046 conditionne la réalisation du programme d'Action logement fléché en contrepartie foncière dans le cadre de la convention ANRU à échéance mi-2023).

Concernant la parcelle BE46 (17 rue Voltaire) :



- 20 octobre 2020 : proposition d'achat envoyé par l'OPH et proposition d'en échanger directement afin de trouver une solution amiable et que sans accord une procédure de DUP en vue de l'expropriation sera engagée.
- 28 février 2021 : relance d'offre d'achat
- 28 avril 2021 : retour du propriétaire suite aux courriers du 20 octobre 2020 et du 28 février 2021, ne souhaitant pas donner suite au courrier de l'OPH car ne comprend pas l'intérêt d'y intégrer sa parcelle avant les autres et qu'ils ne souhaitent pas vendre.

Concernant la parcelle BE10 (2 rue Montesquieu) :



- 21 septembre 2016 : courrier envoyé par la Ville de Drancy informant souhaiter se porter acquéreur afin de mener à bien l'opération de la ZAC Gaston Roulaud.
- 20 octobre 2020 : Une deuxième offre a été envoyée par l'OPH de Drancy
- 18 janvier 2021 : une contreproposition a été faite par les propriétaires avec une revalorisation du prix de 18% à plus de 23% entre 320 000€ et 335 000€.
- 16 mars 2021 : proposition d'en échanger directement afin de trouver une solution amiable et que sans accord une procédure de DUP en vue de l'expropriation sera engagée.
- 29 juin 2021 : Suite à un échange entre l'OPH et le propriétaire et après la réalisation d'une nouvelle estimation auprès de la Direction Générale des Finances Publiques, l'OPH formule une nouvelle à 325 000€ pour lequel les propriétaires n'ont pas fait suite.

Malgré des relances et/ou rencontre, aucun accord à l'amiable n'a pu être convenu avec ces propriétaires.

Commentaire du commissaire-enquêteur : il est pris acte des contacts sur ces deux parcelles jugées prioritaires dans la réalisation du projet. Toutefois, les écarts mis en avant par les propriétaires entre les propositions faites par l'opérateur public et celles des promoteurs sont importants et rendent difficiles un accord et ce d'autant plus que l'évolution du quartier et l'arrivée de la gare du GPE auront comme conséquence une montée des prix.

613 – QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Comme il a été souligné, le projet de renouvellement urbain concernant la cité Salengro n'a pas suscité de réaction et est accueilli positivement par toutes les personnes qui se sont exprimées. Seule l'inclusion dans le projet de la zone pavillonnaire comprenant la rue Voltaire, la rue Montesquieu et l'impasse Voltaire a entraîné de nombreuses réactions, pour la plupart négatives (108 observations négatives).

Ainsi, 13 des 16 propriétaires concernés par une éventuelle expropriation ont notifié leur opposition et demandent que cette zone soit exclue du périmètre de la déclaration d'utilité publique.

Selon la jurisprudence, l'utilité publique n'est justifiée que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt du projet. Elle impose également que soient examinées les différentes possibilités permettant de concilier l'intérêt général attaché au projet et les intérêts des personnes privées.

Dans ces conditions, et compte tenu des oppositions soulevées, il apparaît nécessaire de préciser les éléments suivants concernant l'inclusion de la zone pavillonnaire dans le périmètre de la DUP :

6131) Motivation ayant conduit à inclure la zone pavillonnaire

En quoi la zone pavillonnaire est-elle indispensable à la réalisation du projet de renouvellement urbain ? Quels sont les éléments qui justifient l'utilité publique du projet sur cette zone ?

Réponse OPH :

En l'état du projet, l'intégration de la zone est indispensable afin de permettre une mixité sociale, une densité trame, et ouverture du quartier, sur le futur quartier de la gare.

La question posée de l'utilité publique se justifie par :

- La création de deux nouvelles voies Nord-Sud et Est-Ouest (ruban des écoles) ;
- La création d'une mixité de logement
- Le respect des objectifs du SDRIF et de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014
- Le déploiement du réseau de chaleur permettant d'alimenter essentiellement les zones d'habitat collective car les zones pavillonnaires nécessitent un coût important à supporter par la collectivité et les particuliers.

A contrario, comment justifier une intervention publique urbaine qui n'intégrerait pas cette zone pavillonnaire et entretiendrait les défauts de mixités et de maillage dont souffre le quartier ?

Commentaire du commissaire-enquêteur : dans les arguments développés, seul celui de la création de nouvelles voies nord/sud et est/ouest est retenu. En effet, la ville est déjà en mesure d'atteindre les objectifs du SDRIF à l'horizon 2020 et une zone pavillonnaire participe à la mixité du logement. Le déploiement du réseau de chaleur ne semble pas être compromis par le maintien d'une telle zone.

Qu'est-ce qui a conduit à l'inclure dans le périmètre du projet, compte tenu du nombre de parcelles concernées et du coût de l'opération ?

Réponse OPH :

Comme déjà développé précédemment, la zone pavillonnaire a fait partie du périmètre de réflexion dès l'initiation de l'étude urbaine en 2013.

Un projet de renouvellement urbain doit porter des enjeux de mixité urbaine, sociale et fonctionnelle. Le niveau d'analyse ne doit pas se faire à l'îlot mais à une échelle plus large, en connectant le quartier à son environnement direct.

Cette échelle est confirmée par la cartographie de la géographie prioritaire qui considère le quartier dans son entièreté (sans distinction de la zone pavillonnaire et des secteurs d'intensification urbaine autour des pôles gares identifiés dans le SDRIF.

Ces ambitions nourries par la notion d'intérêt général ne pâtissent pas du nombre de parcelles concernées et dépassent la simple somme des intérêts particuliers.

Aujourd'hui, sur 23 parcelles de la zone pavillonnaire, 9 parcelles appartiennent à la Ville de Drancy et à l'OPH de Drancy. Il reste 14 parcelles (dont une en copropriété) à acquérir à des particuliers.

En 2021, un budget prévisionnel a été estimé à 6 206 600 € pour permettre à l'OPH de Drancy d'acquérir 16 nouvelles parcelles de la zone pavillonnaire. La réalisation des espaces publics et la remise à niveau des infrastructures (réseaux divers) sont bien supérieurs au coût d'achat du foncier. La revente du foncier viabilisé, permettra à terme de la valoriser à hauteur de 5 217 690 € (estimation 2019) et également de permettre la réalisation de 52 logements Action logement, constituant une bonne partie de la contrepartie foncière que l'OPH doit à Action logement.

L'intégration de la zone pavillonnaire répond aux ambitions multiples partagées ; son acquisition participera au bilan d'aménagement et sera équilibrée par la cession des charges foncières.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il est pris note des 9 parcelles déjà acquises par la ville et l'OPH et du nombre de parcelles restant à acquérir. La réalisation des logements par Action Logement est programmée sur la partie sud de la rue Voltaire où une seule parcelle est concernée (BE46).

Quel est le montant des dépenses déjà engagées par la ville et l'OPH pour acquérir les parcelles dans cette zone et quel est le montant estimé des acquisitions restant à réaliser ?

Réponse OPH :

L'OPH de Drancy et la Ville de Drancy sont propriétaires de 10 propriétés dans le secteur de la zone pavillonnaire ce qui représente un total de **2 535 000 € dépensés depuis 2017**.

- **2 propriétés BE013 et BE009** sont des propriétés de la Ville, acquis respectivement depuis 1965 et 1964, au prix de 10 502€ (19 000 Francs de l'époque).
- **Depuis 2017, 5 parcelles ont été achetées par la Ville** : BE04, BE007, BE014, BE015 et BE 060 pour un montant de 1 445 000 € hors frais d'acquisition.
- **Depuis 2022, 3 propriétés**, les parcelles BE120, BE002, et les lots 3,11, 13 et 16 de la copropriété située sur la parcelle BE0122, appartiennent à l'OPH, pour un montant de 1 090 000 € hors frais d'acquisition.

A cela s'ajoute les frais de procédure, de lancement du dossier de DUP et d'enquête parcellaire : frais administratifs et d'études.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Prend note

Quel est le bilan coût-avantages du projet sur cette zone pavillonnaire ?

Réponse OPH :

Comme développé précédemment, les réflexions urbaines et les bilans qui en ont découlé ont toujours intégré la zone pavillonnaire, considérant le quartier, les difficultés dont il souffrait, et la requalification dont il devait bénéficier, dans un ensemble.

La requalification profonde du secteur par la recomposition urbaine et résidentielle (comprenant la zone pavillonnaire) conditionne l'atteinte des ambitions et objectifs développés dans les réponses apportées.

Commentaire du commissaire-enquêteur : pas de bilan financier, social et environnemental.

Comment justifier l'expropriation de ces parcelles destinées à être revendues à des promoteurs immobiliers pour la construction de logements privés ?

Réponse OPH :

Le projet de la ZAC Gaston Roulaud a été réfléchi dans son ensemble. Il répond en outre aux prérogatives du règlement général de l'ANRU (comité interministériel du 6 mars 2015) lequel précise que la reconstitution de l'offre locative sociale consécutive aux opérations de démolitions, doit être effectuée en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (comme ici la cas).

Une exception a néanmoins pu être négociée avec l'ANRU pour le projet drancéen au vu de la situation géographique par rapport aux grands axes routiers, aux transports en commun et à la future gare du Grand Paris et à l'ambition de ce projet de ZAC : Parc, commerces, services publics.

Celle-ci a dû toutefois respecter la condition *sin qua none* du règlement général de l'ANRU: « *la construction de logements locatifs sociaux en QPV devra être limitée et justifiée par le contexte local et par la contribution des réponses proposées à l'objectif d'équilibre social et territorial de l'habitat et des populations. La reconstitution ne se fera pas dans le même volume que les démolitions dans les territoires caractérisés par une faible tension sur le marché du logement, qui peut se caractériser par une forte vacance et des niveaux de loyer des logements privés comparables à ceux de logements locatifs sociaux* »

C'est ainsi que la jauge de 29% de logements sociaux sur le quartier a été négociée et acceptée dans le cadre de la convention de renouvellement urbain signée avec l'ANRU.

Cette programmation s'inscrit dans un calendrier opérationnel fixé par l'ANRU (qui prévoit un engagement opérationnel avant fin 2024) et doit répondre aux besoins de relogement des locataires concernés par le projet. Ainsi les 280 nouveaux logements sociaux autorisés sur le quartier devront être réalisés dans les premières phases du projet, sur les emprises libérées par les démolitions

Les travaux s'organiseront de l'Est (côté rue Salengro) à l'Ouest (côté rue Péna) en passant par le Nord, et en suivant l'ordonnancement de démolition suivant : D, C, B et A.

Cette nouvelle offre de logements sociaux participe par ailleurs à une programmation résidentielle mixte et ambitieuse.

Ainsi, contraints par les échéances opérationnelles, les règles de la reconstitution de l'offre locatives sociale sur site mais aussi soucieux de répondre aux ambitions de mixité et de densification du quartier, plusieurs programmes, dont ceux prévus sur le secteur pavillonnaire, seront réalisés par des promoteurs privés, afin de permettre l'accession ou la location dans le secteur privé à de futurs habitants.

Ici, et pour rappel, le foncier sera vendu après démolition et reconfiguration totale de la trame urbaine (la rue Montesquieu étant supprimée et décalée à l'ouest).

Commentaire du commissaire-enquêteur : les arguments avancés concernent la production de logements sociaux, qu'il est prévu de réaliser hors zone pavillonnaire.

Pourquoi ne pas avoir considéré que cette zone participe à la diversité de l'habitat et peut être conservée et réhabilitée pour les parcelles le nécessitant ?

Réponse OPH :

La diversité de l'habitat de la zone pose la question du périmètre d'appréciation de cette diversité. Cette notion semble devoir s'apprécier à une échelle plus large qui replace le quartier dans son contexte majoritairement pavillonnaire. Le projet global propose une diversité par :

- Le maintien d'une partie des logements sociaux (Tour E) ;
- La création d'habitat collectif dense autour du square préservé
- La création d'une offre en habitat collectif qui complète l'offre en logements collectifs du cœur de quartier

Dans ce contexte, la zone pavillonnaire présente un caractère résiduel et représente 33 logements contre les 964 logements construits à l'échelle de la ZAC.

Sur l'ensemble de la ZAC, la zone pavillonnaire correspond à 9,15% de la surface du périmètre de la ZAC Gaston Roulaud mais ne constitue seulement 3,10% de l'offre de logement.

Le renouvellement de la zone pavillonnaire permet une densification nette (hors espace de la ville à usage public) substantielle des secteurs intégrés dans l'enquête parcellaire :

- La zone pavillonnaire au Nord de la rue Voltaire intègre aujourd'hui seulement 4 logements à l'hectare contre 18 logements à l'hectare sur le projet de la ZAC.
- Au Sud-Est de la rue Voltaire, sur un secteur de 2 005 m², on passe d'une densité de moins d'1 logement pour 1 hectare à 25,9 logements par hectare sur les parcelles BE046 et les parcelles appartenant à l'OPH de Drancy : BE047-BE08 et une partie de la parcelle BE093.

Le projet urbain porte sur une transformation profonde de la trame urbaine et de sa composition. Il fonde son périmètre sur toutes les analyses, ambitions et dispositions développées précédemment.

Sur cette base, la possibilité de créer un réseau viaire cohérent et continu ainsi que la recomposition urbaine, ne sont pas possible sans intervention sur la zone pavillonnaire.

Commentaire du commissaire-enquêteur : création d'un nouveau réseau viaire et densification de la zone.

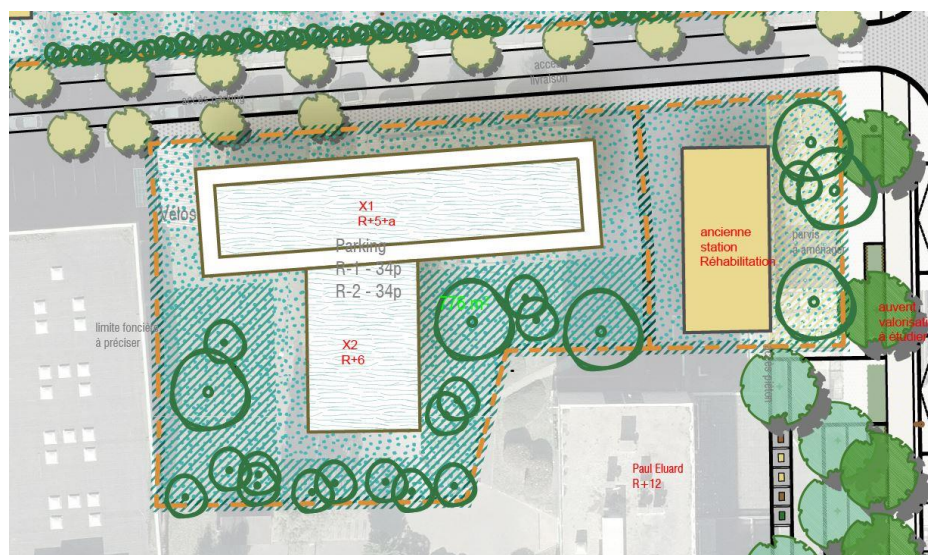
Quelles sont les constructions prévues (gabarit et nombre de logements) sur la partie nord et sur la partie sud de la rue Voltaire ?

Réponse OPH :

Les constructions prévues sur la partie Nord concerne de immeubles de R+4 ou R+3 avec attique



Les constructions prévues au Sud-Est sur la rue voltaire concernent des logements d'Action logement de R+5 avec attique



Extrait du plan guide -mars 2023 - la Fabrique Urbaine

Commentaire du commissaire-enquêteur : il est pris note de la localisation des constructions programmées sur la zone pavillonnaire. Selon les éléments recueillis par le commissaire-enquêteur le nombre de logements serait de 52 pour Action Logement rue Voltaire et d'environ 120 dans le périmètre de la rue Montesquieu et de l'impasse Voltaire.

CE : La totalité des expropriations est-elle nécessaire à la réalisation du projet ? Les propriétés déjà détenues dans cette zone par la ville et l'OPH ne peuvent-elles pas suffire à répondre aux objectifs visés ?

Réponse OPH :

Le projet de la ZAC Gaston Roulaud a été défini dans son ensemble et permet une densification dans les 1 000 m de la gare du Grand Paris, Drancy/Bobigny. Les propriétés aujourd'hui détenues par l'OPH de Drancy et la Ville de Drancy ne permettent pas de réaliser : le ruban des écoles, la voie Nord/Sud et de densifier au plus près de la gare.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Prend note.

CE : Pourquoi avoir inclus la parcelle sise au 17 de la rue Voltaire ? Les objectifs visés par le projet sur cette zone ne peuvent-ils être atteints sans cette parcelle privée ?

Réponse OPH :

Le 17 rue Voltaire (parcelle BE046) est inclus dans le périmètre afin de permettre une cohérence du projet au niveau urbain. Sur ce plan, cette parcelle est actuellement enserrée entre un bâtiment d'activités tertiaires (niveau R+2) et un bâtiment d'habitation (niveau R+12) lesquels disposent d'un vis-à-vis direct sur la propriété. En ce sens, nous pouvons aisément indiquer que la composition de cette trame urbaine souffre d'incohérence et n'offre pas un environnement qualitatif.

L'intégration dans le périmètre de projet offre la possibilité de régler ces dysfonctionnements et incohérences urbaine et permet à l'OPH de remplir son engagement de mise à disposition de surface de plancher (SDP) pour permettre à Action logement, partenaire financier de l'Agence Nationale de L'habitat de réaliser ses objectifs de construction (cf. convention de renouvellement urbain signée avec l'ANRU- janvier 2022).

3 parcelles ont été identifiées pour être cédées par l'OPH de Drancy à Action logement : Le lot I, le lot G et le lot X. La parcelle BE046, permettra avec les parcelles BE047 et BE048, à Action Logement de construire un prévisionnel de 52 grands logements qui participera à la diversification de l'offre locative sur le secteur par la production de logements destinés aux salariés.

Enfin et pour rappel, cette parcelle est inscrite dans la totalité des périmètres issus des documents de planification (SDRIF, OAP, QPPV, ...).

Commentaire du commissaire-enquêteur : Prend note

CE : D'autres possibilités ont-elles été étudiées pour éviter les expropriations ?

Réponse OPH :

Le périmètre de projet défini est la juste échelle nécessaire à la mise en œuvre du projet urbain et à l'atteinte des ambitions et politiques précédemment développées.

L'objectif de mixité urbaine et sociale de la ZAC Gaston Roulaud, entre production d'offre locative sociale, privée, accession social et logements d'Action logement réservés à l'attention des salariés du privé, justifie l'intégration de cette zone pavillonnaire. Une stratégie d'évitement ne peut être justifiée tant au titre des politiques nationales, des ambitions territoriales et locales ainsi que de la qualité particulière de la zone.

A l'instar des acquisitions déjà effectuées, l'OPH est désireuse de pouvoir convenir d'accord de cession amiable avec les propriétaires concernés. Ces négociations doivent permettre à chacune de parties d'exprimer les besoins et attentes et de rassurer le cas échéant, les propriétaires sur les échéances de libération.

Commentaire du commissaire-enquêteur : il est pris note du désir d'arriver à des accords amiables.

Dans les éléments qui ont été avancés par le maître d'ouvrage pour justifier l'inclusion de cette zone dans le projet figure la nécessité d'ouvrir la zone sur le reste du quartier en créant de nouvelles voies de circulation. Ainsi, est-il prévu une voie Est-Ouest parallèle à la rue Voltaire à hauteur des dernières parcelles de la rue Montesquieu et de l'impasse Voltaire et le déplacement de la rue Montesquieu pour créer une voie Nord-Sud sur les parcelles privées à gauche de la rue Montesquieu.

La première voie (Est-Ouest) passerait sur la parcelle BE 10/11 et la deuxième voie Nord-Sud nécessiterait dans le projet l'expropriation de l'ensemble des parcelles situées sur la gauche de la rue Montesquieu. *La possibilité de créer ces voies sans empiéter sur le domaine privé a-t-elle été examinée ?*

Réponse OPH :

La parcelle BE11 n'existe pas. La voie Est-Ouest du parvis des écoles passe en majorité sur le domaine public de l'OPH de Drancy et de la Ville de Drancy.

Elle traversera la parcelle BE96 de l'OPH et les parcelles BE57 et BE1 appartenant à la Ville de Drancy et accueillant les cours l'école maternelle au nord et les deux écoles élémentaires au Nord.

Sur cette dernière parcelle la loge du gardien sera démolie afin de permettre l'ouverture de cette voie à l'Est et le sud de l'école maternelle accueillera une extension en RDC afin de pouvoir absorber les besoins en classes supplémentaires.

Cette voie passera par la parcelle BE0013 et la parcelle BE009, propriété de la Ville de Drancy et devra inévitablement passer sur la parcelle B0010 pour respecter un alignement et permettre la réalisation d'un parvis permettant d'intégrer de la circulation de voiture, des pistes cyclables, des places de parkings, et des trottoirs généreux.

A préciser, la parcelle BE10 est inscrite en emplacement réservé n°21 dans le PLU révisé de 2018. Celui-ci mentionne expressément la réalisation d'un espace public.



Commentaire du commissaire-enquêteur : la parcelle BE10 est concernée par la création de la voie est-ouest du parvis des écoles.

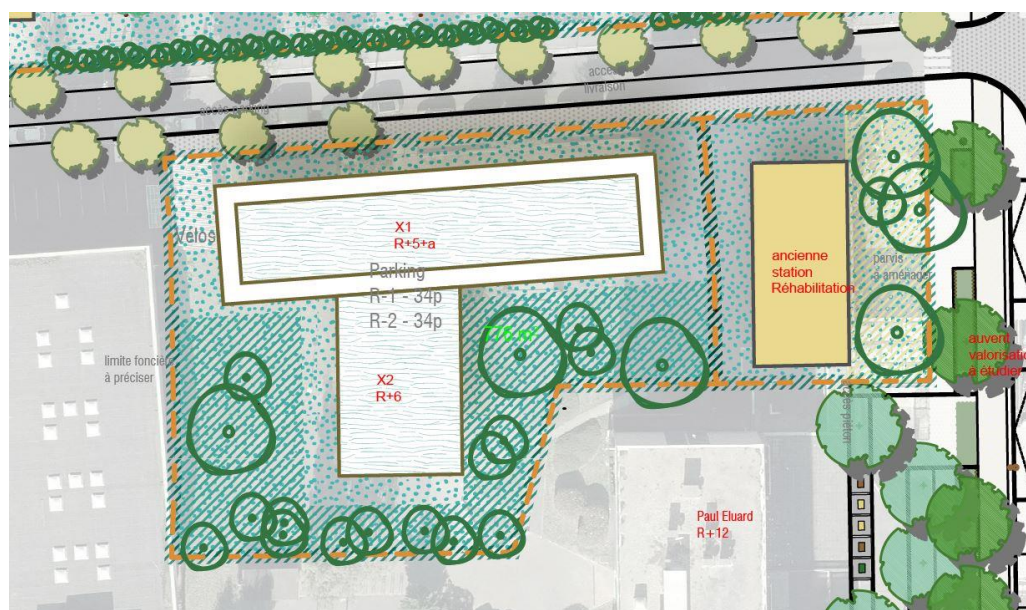
6132) Rue Voltaire

Le périmètre de la DUP traverse la rue Voltaire pour inclure une parcelle appartenant à la ville (ancienne station essence), trois parcelles appartenant à l'OPH et enfin au numéro 17, une parcelle privée avec un pavillon et des constructions annexes.

Combien de logements est-il prévu de construire sur ces parcelles ? Quelle devrait être la hauteur de ces constructions ?

Réponse OPH :

Les constructions prévues au Sud-Est sur la rue Voltaire concernent des logements d'Action logement de R+5 avec attique. Des études de faisabilité sont en cours de réalisation par Action Logement afin de valider la surface de plancher pouvant être construite. Un prévisionnel de 4 065 m² de SDP est envisagée en janvier 2023, pour un total de 52 logements.



Extrait du plan guide -mars 2023 - la Fabrique Urbaine

Commentaire du commissaire-enquêteur : il est pris note de la réponse. 52 logements

En quoi l'expropriation du pavillon sis 17 rue Voltaire est-elle indispensable à la réalisation de ces constructions ? Des solutions alternatives ont-elles été étudiées ? Quel serait l'impact du retrait de cette propriété du projet ?

Réponse OPH :

Cette parcelle BE 46 (au 17 rue Voltaire) permet la réalisation d'un programme immobilier de 52 logements. La nouvelle construction vient se positionner en lieu et place de la construction actuelle après démolition de cette dernière.

Le maintien de cette parcelle conforterait d'une part, l'incohérence de la composition urbaine et architecturale de cette trame, et ne permettrait pas d'autre part, de recomposer correctement cette zone et d'offrir des capacités constructives adaptées au secteur.

En outre, cette parcelle a été identifiée comme participant aux assiettes foncières des contreparties dues à Action Logement. Cette identification est le résultat de longues réflexions et négociations engagées auprès de ce partenaire incontournable des projets de renouvellement urbain.

Soustraire cette parcelle du projet, reviendrait à ne pas respecter les engagements contractuels visés dans la convention de renouvellement urbain, ainsi que reconsidérer notre projet, sa programmation et son financement dans sa globalité.

Commentaire du commissaire-enquêteur : il est pris note de la réponse. Réalisation d'un bâtiment R+5 + attique au profit d'Action Logement.

Les constructions envisagées le long de la rue Voltaire sur le terrain de l'OPH sont en partie devant le pignon d'un immeuble appartenant également à l'OPH et comportant deux fenêtres de pièces à vivre par étage. Il est écrit dans le projet que la distance minimum entre les constructions est de 20 mètres.

A quelle distance de ce pignon se trouvera le mur de la future construction ?

Réponse OPH :

Action Logement réalise actuellement des études de faisabilité préalable afin de finaliser la programmation, en amont de désigner une maîtrise d'œuvre. Les distances de 20 mètres seront respectées.

Commentaire du commissaire-enquêteur : la réalisation d'un immeuble de R+5 + attique devant les fenêtres du pignon de l'immeuble social existant reste problématique.

Par ailleurs, de l'autre côté de la rue Voltaire, au numéro 26, est édifié un grand pavillon, voisin de l'école élémentaire.

En quoi l'expropriation de cette parcelle est-elle indispensable à la réalisation du projet ?

Elle participe à la reconstitution de la trame et à la création d'une assiette foncière propice à la densification (cf. objectifs du SDRIF, PADD et du PLU). Elle offre en outre la possibilité à cet îlot recomposé, de développer un pourcentage de pleine terre d'environ 30%.

Commentaire du commissaire-enquêteur : D'après les schémas de construction sur cette zone (cf. ci-dessus), cette parcelle adjacente au groupe scolaire n'apparaît pas indispensable à la création de la nouvelle voie nord-sud.

Enfin, la parcelle sise au 40 rue Voltaire a été exclue du périmètre de l'expropriation au motif que le gabarit de l'immeuble (R+3) était compatible avec ce qui est prévu sur cette zone. Deux locataires se sont déplacées pour demander que cet immeuble qui ne serait pas en bon état d'entretien (ces personnes évoquent une potentielle insalubrité), soit inclus dans le périmètre d'expropriation.

Des actions sont-elles menées pour que cet immeuble devienne conforme aux exigences du projet ?

En quoi l'expropriation de la parcelle adjacente, sise au 36 rue Voltaire, comme celle du 32 (propriétaire de 78 ans) est-elle nécessaire ?

Réponse OPH de Drancy :

Concernant les parcelles BE21-BE52 (40 rue Voltaire), aucune plainte (occupants ou riverain) n'avait été transmise jusqu'à ce jour, au service hygiène. Cependant, à la suite des commentaires formulés lors de l'enquête, un signalement a été effectué auprès du service hygiène de la Ville de Drancy pour enquête.

La rue Nord/Sud sera déplacée à l'ouest conformément au plan de ZAC, passera au travers des parcelles BE0059 (32 rue Voltaire) et BE0020 (36 rue Voltaire). Le délaissé permettra de construire un immeuble à cheval entre la parcelle BE0059 et BE020, sur une assiette foncière recomposée.

L'intervention opérationnelle sur le secteur pavillonnaire ne s'effectuant pas avant 2028 (à l'exception des parcelles (BE46 et BE010), l'OPH n'ambitionne pas de précipiter l'acquisition ou le départ des propriétaires concernés par l'expropriation. A contrario, elle satisfera les attentes des propriétaires si leur souhait était de céder leurs biens à des échéances plus avancées.

Ces propos ont été tenus au propriétaire du 32 rue Voltaire (parcelle BE59) lors d'une rencontre au sein du siège de l'OPH le 9 mars. Rassuré sur le calendrier présenté et envisageait un déménagement dans le sud, ce monsieur a été invité à exprimer par courrier à l'OPH, les desideratas concernant la cession de son bien. Aucun courrier ne nous est parvenu à ce jour.

Rappelons également qu'un accompagnement au relogement sera mis en place si les propriétaires concernés le souhaitent.



Plan

masse superposition de l'existant vue du ciel avec le plan masse - Sources: Mairie de Drancy - Service S.I.G - Novembre 2020

Commentaire du commissaire-enquêteur : il est pris note de la réponse concernant l'immeuble sis 40 rue Voltaire et les parcelles sises 32 et 36 rue Voltaire, notamment le rendez-vous tenu le 9 mars avec le propriétaire du 32 rue Voltaire.

6133) Impasse Voltaire

La ville de Drancy est propriétaire de 3 des 7 parcelles de cette impasse.

Elle a exclu l'immeuble sis au numéro 6 de la procédure d'expropriation, au motif que le gabarit de cet immeuble est conforme à ce qui est envisagé sur la zone.

Or, cet immeuble dont l'aspect extérieur est correct semble très dégradé à l'intérieur. Il a d'ailleurs fait l'objet de remarques très négatives de ses voisins concernant l'hygiène.

Quelle est l'approche sur cette parcelle que le projet épargne ? Quels sont les motifs de sa préservation ? Des actions de réhabilitation sont-elles prévues ?

Réponse OPH de Drancy :

Le gabarit et la configuration architecturale de cet immeuble présentant des murs pignons, permet d'envisager sa bonne intégration dans le projet et de construire en mitoyenneté de nouvelles constructions qui présenteront un gabarit similaire dans un souci de cohérence globale et d'harmonie des constructions de la zone. L'état intérieur de l'immeuble n'a pas été expertisé.

Un signalement a été réalisé auprès du service hygiène de la Ville de Drancy pour enquête et un diagnostic technique est envisagé.

Commentaire du commissaire-enquêteur : il est pris note de la réponse

Il reste donc trois parcelles concernées par l'expropriation dont deux (n° 2/4 et n°8) entourent l'immeuble sis dessus (n°6), et sachant que la parcelle sise au n° 2/4 est à l'angle de la rue et est par ailleurs voisine de l'immeuble sis au 40 rue Voltaire, exclu de la procédure d'exploitation.

Dès lors, comment justifier en particulier l'expropriation du pavillon sis 2/4 impasse Voltaire, qui est « coincé » entre deux immeubles exclus de la procédure ? Quels sont les motifs de son expropriation ?

Réponse OPH de Drancy :

L'expropriation du pavillon situé entre les deux immeubles conservés permet la construction d'un bâtiment d'angle qui viendra s'adosser à ces deux bâtiments. Elle répond, une fois de plus au souci de cohérence urbaine et de recomposition de la trame à des fins notamment, de densification.

Une étude de faisabilité architecturale dédiée pourra compléter cette programmation afin de préciser cette proposition. Pour information, cette parcelle, en l'état actuel des réflexions, ne dispose pas d'une totale autonomie de stationnement et dépend du stationnement créé en souterrain dans l'ilot d'ensemble.

Enfin, rappelons que ce bien fait l'objet parallèlement à notre procédure, d'une préemption en cours par la ville de Drancy.

Commentaire du commissaire-enquêteur : il est pris note de la procédure judiciaire en cours suite au droit de préemption exercé par la ville de Drancy.

Par ailleurs, sachant que les deux parcelles entourant l'immeuble sis au 6 Impasse Voltaire appartiennent à des familles opposées au projet (2/4 et 8), en quoi leur retrait de la procédure d'expropriation compromettrait le projet ?

Réponse OPH de Drancy :

Le projet de cet îlot situé entre l'impasse Voltaire et la rue Montesquieu, prend en compte l'ensemble des parcelles en intégrant les immeubles situés sur les parcelles BE115-BE52 et BE21. La non-intégration de la parcelle BE16 (8 impasse Voltaire) et BE116-117(2/4 impasse Voltaire) remettrait en cause la programmation du projet sur l'ensemble de l'îlot (impossibilité de densifier) et la recomposition de la trame. Cette exclusion participerait nourrirait l'idée d'une composition urbaine incohérente et disharmonieuse.

Commentaire du commissaire-enquêteur : il est pris note de la réponse

6134) Rue Montesquieu

Le projet prévoit la création d'une voie Est-Ouest sur les dernières parcelles de la rue Montesquieu dont l'une appartient à la ville et l'autre est privée.

La voie Est-Ouest ne peut-elle être créée en bordure de la parcelle BE 10/11 sur le domaine public ?

Réponse OPH de Drancy :

Cette voie est jugée essentielle au désenclavement de la zone et en particulier au fonctionnement futur de des équipements publics notamment scolaires du quartier (à leur desserte, leur défense incendie). Pour preuve, cette parcelle est inscrite en emplacement réservé n°21 au PLU révisé de 2018 pour réalisation d'un aménagement d'espace public.

En l'état actuel des études urbaines et des objectifs de renouvellement urbain, la voie Est-Ouest ne peut être décalée vers le Nord au motif :

- Qu'elle impacterait l'emprise foncière et possibilités d'évolutions futures de l'école maternelle et en particulier le projet d'extension au niveau du réfectoire ;
- Que le tracé actuel privilégié permet de créer un domaine public continu, cohérent et offrant un gabarit suffisant pour le fonctionnement du quartier renouvelé et densifié : passage des véhicules particuliers et bouclages résidentiels, passage et stationnement des véhicules de ramassage scolaire, intervention des véhicules de secours, passage des véhicules de ramassage des déchets ;

Commentaire du commissaire-enquêteur : il est pris note de la réponse

Par ailleurs, la création d'un axe Nord-Sud conduit dans le projet à déplacer la rue Montesquieu sur les parcelles côté gauche et conduirait donc à leur expropriation, sachant que la ville et l'OPH ne possèdent actuellement que 2 des 8 parcelles.

La possibilité de préserver la rue Montesquieu sur son emprise actuelle a-t-elle été étudiée ?

Réponse OPH de Drancy :

La rue Montesquieu se situe dans l'axe de l'école et ne peut être prolongée sans envisager la démolition partielle de l'école. Cet équipement, indispensable au fonctionnement et besoins du quartier élargi, ne souffrant pas par ailleurs de désordres importants, l'option de la démolition a été écartée. Il bénéficiera au contraire de travaux d'extension et réhabilitation. Le coût de ces travaux, cumulé au coût des expropriations demeure inférieur au coût de construction d'un nouvel équipement scolaire de 18 salles dont l'estimation se chiffrerait à environ 17 millions d'euros HT.

Le prolongement de cette voie de manière décalée sur la gauche de l'école de l'autre côté du nouvel axe Est-Ouest pour constituer un axe nord-sud qui ne serait plus complètement rectiligne mais qui n'empiéterait pas sur le domaine privé a-t-il été envisagé ? Si non, pourquoi ?

Réponse OPH de Drancy :

La position de l'impasse Voltaire en extrémité Ouest du quartier ne permet pas d'irriguer par son prolongement le cœur du quartier et de créer une voie de désenclavement cohérente dont le gabarit serait à l'échelle de la desserte d'un quartier de 1200 logements, d'intégration des modes doux, de création des réseaux nécessaires aux contraintes règlementaire de gestion du pluvial, de déploiement du réseau de géothermie.

Son prolongement ne permet pas de répondre aux impératifs de désenclavement du quartier, ne permet pas de dégager les emprises foncières nécessaires au renouvellement de l'habitat que ce soit au titre de la reconstitution de l'offre locative sociale des mutations envisagées sur la zone de démolition du bâtiment B.

En quoi serait-il gênant que la rue Montesquieu ne soit pas strictement en face de sa prolongation de l'autre côté de la voie Est-Ouest ?

Réponse OPH de Drancy :

En l'état actuel des études urbaines et des objectifs de renouvellement urbain, la rue Montesquieu doit être dans le même axe que la nouvelle voie au Nord de celle-ci. En effet le tracé actuel privilégié permet de créer un domaine public continu, cohérent et offrant un gabarit suffisant pour le fonctionnement du quartier renouvelé et densifié : passage des véhicules particuliers et bouclages résidentiels, passage et stationnement des véhicules de ramassage scolaire, intervention des véhicules de secours, passage des véhicules de ramassage des déchets.

*L'école maternelle devant être agrandie avec des travaux de remise aux normes, la prolongation de la rue Montesquieu qui conduirait à empiéter de manière limitée sur le côté gauche de l'école a-t-elle été étudiée ? Est-elle techniquement possible ? **

Réponse OPH de Drancy :

Le prolongement de la rue Montesquieu ferait davantage que d'empiéter de manière limitée sur la gauche de l'école puisqu'elle nécessiterait la démolition du réfectoire, de l'office, des sanitaires, de l'escaliers d'accès au premier étage, du bureau de la direction, des vestiaires, du hall d'accueil et d'une partie de la salle de jeux.

Ces espaces devraient être reconstruits et ajoutés au projet d'extension rendu nécessaire par les besoins scolaires. Si aucune étude architecturale (qui nous permettrait de confirmer ou infirmer la

possibilité technique de ce projet) n'a été engagée sur cette base programmatique, nous pouvons néanmoins d'ores et déjà indiquer que ces nouveaux besoins amputeront de manière très conséquente la taille de la cour et ne permettrait donc pas de répondre à la réglementation en vigueur fixée par l'éducation nationale sur ce point.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il est pris note des réponses aux questions ci-dessus.

Enfin, l'ouverture de l'impasse Voltaire ne pourrait-elle pas remplir cet objectif d'axe Nord-Sud et ne pourrait-elle pas se substituer au déplacement de la rue Montesquieu ?

Réponse OPH de Drancy :

Le déplacement de la rue Montesquieu permettra d'offrir une connexion viaire continue entre le Sud et le Nord. Son gabarit et ses aménagements permettront de gérer l'ensemble des flux projetés sur le quartier tout en assurant qualités paysagère et environnementale aux bâtiments qui y seront adressés ainsi qu'aux piétons qui l'emprunteront.

Elle permettra notamment de desservir la cuisine scolaire pour les livraisons et les logements créés de part et d'autre, comme la partie Ouest du Parc.

Elle répondra aussi à un des disfonctionnements pointés lors de l'étude urbaine concernant le manque de lisibilité des entrées des immeubles et l'encavement du quartier. L'objectif entre autres du NPNRU est de réadresser l'ensemble des logements, en recréant une trame viaire lisible et desservant chaque îlot.

L'ouverture de l'impasse Voltaire ne permettra pas de jouer le rôle d'axe viaire Nord/Sud. En effet, elle ne desservira pas le Parc et la cantine scolaire, ne rendra pas lisible l'ensemble des accès aux immeubles d'habitations et n'offrira aucune liaison continue entre le Sud et le Nord.

Commentaire du commissaire enquêteur : il est pris acte de la réponse apportée.

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur font l'objet de la partie II, document distinct joint au présent rapport. Le procès-verbal concernant l'enquête parcellaire de la partie III .

Le 7 avril 2023,



Jean-Luc DECOBERT

Commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
REGROUPANT
L'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC GASTON ROULAUD
ET L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Du lundi 6 février au vendredi 10 mars 2023 inclus

PARTIE II

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET**

A - OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

a) Procédure

- Courrier du 11/10/2022 de l'OPH de Drancy sollicitant du préfet l'ouverture de cette enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue de l'aménagement de la ZAC Gaston Roulaud ;
- Décision du 16/11/2022 du Président du Tribunal administratif de Montreuil désignant M. Jean-Luc Decobert comme commissaire-enquêteur ;
- Arrêté préfectoral n°2022-3548 en date du 13/12/2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Gaston Roulaud et l'enquête parcellaire.

b) Objet

La présente enquête publique unique porte sur le projet de réaménagement du quartier Gaston Roulaud à Drancy qui s'inscrit dans le cadre du nouveau plan national de renouvellement urbain (ANRU 2) et qui a pris la forme d'une ZAC dont l'OPH de Drancy assure la maîtrise d'ouvrage.

Le périmètre de la DUP recouvre celui de la ZAC qui s'étend sur environ 10 hectares et comprend, outre la cité Gaston Roulaud, une petite zone pavillonnaire au sud. L'enquête publique unique vise à l'obtention d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des parcelles de la zone pavillonnaire.

Le programme est composé de logements sociaux, de logements privés et en accession sociale à la propriété ainsi que de locaux commerciaux et d'activités tertiaires. Il prévoit la réimplantation ou la rénovation des équipements publics qui sont dans le périmètre, à l'exception de la crèche qui sera reconstruite en lisière de ZAC ainsi que la création de nouvelles voies de circulation. Il maintient un square.

Le périmètre du projet se situe au sud de la ville de Drancy, à la lisière de Bobigny, entre les rues Roger Salengro, Fernand Péna et Voltaire.

c) Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 6 février au vendredi 10 mars 2023 inclus soit 33 jours consécutifs. Le maître d'ouvrage est l'office public de l'habitat de Drancy. Les 5 permanences se sont tenues à l'hôtel de ville de Drancy, la première le lundi 6 février de 9h à 12h, soit à l'ouverture de l'enquête et la dernière le vendredi 10 mars de 14h à 17h, soit à la clôture de l'enquête.

Le public a pu présenter ses observations sur le registre papier, sur un registre dématérialisé, par mel au commissaire-enquêteur sur une adresse dédiée et par courrier transmis à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse de l'hôtel de ville de Drancy.

B – ANALYSE RELATIVE A L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

B-1) Sur la forme et la procédure d'enquête unique

En la forme, les prescriptions réglementant l'enquête publique unique ont été mises en œuvre notamment :

- Les modalités de publicité légale et d'information du public (publication dans la presse, affichage...) ont été effectuées. Les pièces justificatives sont jointes au rapport d'enquête.
- Un dossier a été mis à la disposition du public à l'hôtel de ville de Drancy et sur le site de l'OPH de Drancy pendant toute la durée de l'enquête, comportant toutes les pièces utiles (notice de présentation, dossier d'enquête parcellaire, pièces administratives, étude d'impact ...).
- Les permanences de réception du public se sont régulièrement tenues et ont permis aux personnes qui le souhaitaient de rencontrer le commissaire-enquêteur et de faire leurs observations sur le projet. 19 personnes se sont déplacées et 127 observations ont été déposées sur les différents canaux proposés.
- La MRAE a été saisie et a rendu son avis qu'elle a confirmé à la suite de la modification du périmètre de la ZAC.
- Un bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Gaston Roulaud ainsi qu'un bilan de la participation du public par voie électronique ont été joints au dossier.

- Un procès-verbal de synthèse des observations a été remis par le commissaire enquêteur à l'OPH, maître d'ouvrage, le 20 mars 2023 qui a apporté ses réponses le 31 mars 2023.
- Les conclusions motivées du commissaire enquêteur, distinctes du rapport, sont arrêtées après analyse de l'ensemble des observations présentées et des réponses apportées par l'OPH.

B-2) Sur le fond du projet. Analyse bilantielle

Sur les 123 observations déposées aucune ne conteste la nécessité de réaménager la cité Gaston Roulaud. En revanche, 108 observations contestent pour divers motifs l'inclusion de la zone pavillonnaire figurant au sud de la ZAC et située entre les rues Voltaire, Montesquieu et l'impasse Montesquieu.

La question qui est donc plus particulièrement posée est de savoir si, au-delà de la cité Gaston Roulaud elle-même, l'inclusion de cette zone pavillonnaire dans le périmètre de la DUP présente également un caractère d'utilité publique.

Pour répondre à cette question, le commissaire-enquêteur a réalisé une analyse bilantielle du projet en intégrant les critères définis par la jurisprudence. Après une lecture complète et une analyse approfondie du dossier et des éléments complémentaires qui ont été apportés lors de l'enquête, après plusieurs visites des lieux et après un examen et une étude détaillés de l'ensemble des observations présentées par le public et des réponses du maître d'ouvrage :

- L'opération présente-t-elle un caractère d'utilité publique ?

Sur le fond, la nécessité de réaménager ce quartier pour répondre aux insuffisances et dysfonctionnements qui ont été constatés ont été partagés par tous les acteurs publics qui ont inscrit ce réaménagement dans le programme national de renouvellement urbain des quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Une convention pluriannuelle de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU a été signée entre tous les partenaires publics (Etat, EPT, Commune, OPH, CDC, Action Logements services, Foncière Logement).

La finalité du projet d'aménagement est de procéder au renouvellement profond de ce quartier afin d'offrir une offre résidentielle diversifiée, une mixité des fonctions ainsi que des aménagements urbains et paysagers de qualité. Il est également prévu de repositionner et de reconstruire l'ensemble des équipements présents sur le quartier. Enfin, la proximité future d'une gare du Grand Paris Express (ligne 15) et du tram (T11), justifient la volonté de densifier ce quartier, conformément aux prescriptions du SDRIF.

Les objectifs du projet sont de :

- Renouveler le maillage viaire en créant de nouvelles voies de circulation ;
- Densifier le quartier et répondre aux besoins de logements à proximité d'une offre de transports multiple et bénéficier de l'arrivée d'une gare du GPE ;
- Diversifier l'habitat pour apporter une mixité sociale et répondre aux besoins en logements ;
- Renforcer l'attractivité du quartier en adaptant la forme urbaine et architecturale ;

- Impliquer et accompagner les habitants avec une gestion urbaine de proximité ;
- Porter une ambition environnementale.

Il n'y a donc pas d'interrogation sur l'utilité publique du réaménagement de la cité Gaston Roulaud. Toutefois, des interrogations portent sur l'inclusion de la zone pavillonnaire dans le périmètre de la DUP.

L'inclusion de cette zone s'appuie sur trois motifs principaux :

- La volonté de densifier la zone à proximité de la future gare du Grand Paris Express. Il apparaît cohérent de vouloir densifier une zone qui est à proximité directe et à pied d'une gare du futur métro GPE. Par ailleurs, cette volonté correspond aux demandes des pouvoirs publics.
- La nécessité de créer de nouvelles voies de circulation Est-Ouest et Nord-Sur pour permettre le bon fonctionnement du nouveau quartier et pour le connecter à son environnement, que ce soit la ville toute proche de Bobigny ou les autres quartiers de Drancy. La création de ces voies devrait contribuer à créer un vrai quartier et facilitera la circulation et la connexion avec les équipements publics du quartier et son environnement direct. Leur création vise à répondre aux dysfonctionnements qui ont été observés d'une cité plutôt tournée vers elle-même.
- La volonté d'avoir une cohérence urbaine au niveau du quartier, voire de sa connexion avec les quartiers environnants. Après les diverses acquisitions qui sont intervenues au fil du temps par la ville de Drancy et l'OPH, les 14 biens qui restent concernés se répartissent de manière « dispersée » sur les 3 voies concernées. Compte tenu de l'imbrication entre les propriétés privées et celles de la ville et de l'OPH il est difficile de parler aujourd'hui d'une zone pavillonnaire cohérente qui conserve une unité urbaine et qui demain s'insérerait dans un quartier rénové. Les pavillons restant sont aujourd'hui trop éparpillés.

Dans ces conditions, ces motifs apparaissent cohérents et répondent à un vrai besoin.

Par ailleurs, d'autres motifs ont été avancés par l'aménageur :

- L'engagement des différents acteurs publics dans ce projet, état, région, département, ville, OPH, partenaires comme la CDC ou Action Logement ;
- Le respect des engagements pris envers les partenaires notamment dans la convention ANRU qui a été signée et l'engagement pris auprès d'Action Logement de lui céder des droits fonciers dans cette zone.

Si ces derniers éléments ne sauraient à eux seuls permettre de reconnaître l'utilité publique du projet, ils participent toutefois à la cohérence globale de l'approche et sont de nature à la renforcer.

Or, il n'est pas contestable que le réaménagement du quartier Gaston Roulaud améliorera la qualité de vie de ses habitants futurs et leur permettra de bénéficier des nouveaux aménagements publics prévus et notamment d'une offre de transports renforcée. En conséquence, à ce point de l'analyse, l'utilité publique globale du projet peut être reconnue.

- Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?

Les expropriations programmées se trouvent au sein de la zone pavillonnaire existante entre les rues Voltaire, Montesquieu et l'impasse Voltaire. Compte tenu des acquisitions déjà réalisées par la ville de Drancy (8) et par l'OPH de Drancy (5 parcelles et un lot sur la parcelle BE122 le 10/03/2023), il reste 13 parcelles et 6 lots sur la parcelle BE122 à acquérir.

Au-delà de la cohérence urbaine qui est mise en avant par le maître d'ouvrage, leur expropriation s'appuie sur la nécessité de créer deux voies est-ouest et nord-sud qui traverseraient certaines parcelles.

Dès lors que :

- L'on reconnaît la nécessité de créer une voie douce Est-Ouest passant devant le parvis de l'école pour en faciliter l'accès et d'une voie Nord-Sud pour faciliter la circulation au sein du nouveau quartier,
- L'on a éliminé toute possibilité de déplacer ces voies en maintenant leur utilité,

Il apparaît que :

- La parcelle BE10, qui a été pointée comme une priorité par le maître d'ouvrage, est indispensable à la création de la voie Est-Ouest ;
- Les parcelles côté pair de la rue Montesquieu (BE10, BE119, BE12, BE18) et les parcelles 32 et 36 rue Voltaire (BE20 et BE59) sont indispensables à la création de l'axe Nord-Sud.

Il reste ensuite 4 parcelles concernées impasse Voltaire (BE16, BE17 et BE 116/117), 2 parcelles côté impair de la rue Montesquieu (BE08, BE06) les parcelles sises au 26 (BE02) et au 17 rue Voltaire (BE46) ainsi que les lots restant sur la parcelle BE122.

L'intervention sur ces parcelles et lots se justifie par la nécessité d'avoir une cohérence urbaine sur le quartier en ne laissant pas des pavillons dispersés et isolés.

En conséquence, les expropriations envisagées sont cohérentes avec les objectifs visés.

- Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de l'opération ?

Ainsi qu'il a été indiqué ci-avant, la question se pose principalement pour la zone pavillonnaire. Le commissaire-enquêteur s'est longuement interrogé sur l'inclusion de cette zone dans le projet en se penchant sur ce bilan coûts-avantages et notamment sur l'impact social des expropriations envisagées.

- Au niveau financier
Le montant des acquisitions, provisionné à hauteur de 5,7 M€/HT sera couvert par les cessions de terrains qui seront effectuées aux aménageurs. La participation des différents acteurs publics au projet de réaménagement a par ailleurs été fixé par une convention dans le cadre de l'ANRU.
- Au niveau social
Il reste 13 parcelles et 6 lots concernés par l'expropriation.

17 des 19 personnes s'étant déplacées lors des permanences étaient ou représentaient des propriétaires inquiets d'être expropriés. De la même manière, de nombreuses observations déposées sur les registres papier ou dématérialisés ont exprimé cette inquiétude. Deux craintes ont été exprimées : l'obligation de déménager sans pouvoir retrouver un bien équivalent ailleurs, l'insuffisance de l'indemnisation malgré l'attrait du quartier en voie d'être rénové. Ces chiffres illustrent bien l'inquiétude de la plupart des propriétaires qui ont souligné bien vivre dans leur quartier et dans leur bien et ne souhaitant pas déménager.

Seuls les propriétaires de 3 biens concernés par une éventuelle expropriation n'ont pas réagi lors de l'enquête : un de ces biens est loué, pour le deuxième la propriétaire âgée aurait été souffrante et le 3^{ème} est propriétaire d'un lot sur la parcelle BE122.

Plusieurs contacts ont été noués : concernant les parcelles BE116/117 pour qui une procédure judiciaire est en cours après DIA du 24/04/22 et préemption du 25/05/22 et pour lesquelles un des indivisaires est décédé en février 2023, et récemment concernant la parcelle BE 59 dont le propriétaire est âgé, enfin avec la SCI Voltaire propriétaire d'un lot (garage automobile) sur la parcelle BE122.

En définitive, il reste 12 propriétaires qui ont exprimé leur désaccord et leurs inquiétudes. Il s'agit pour la plupart de personnes ayant acquis leur résidence il y a longtemps et dont certaines sont âgées.

Il est indéniable que cette opération constitue un traumatisme pour ces personnes et que le coût social à leur égard est élevé.

C) AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Après un examen détaillé et approfondi du dossier et après avoir analysé l'ensemble des observations présentées, le commissaire enquêteur :

- Rappelle que le réaménagement du quartier Gaston Roulaud s'inscrit dans le cadre du nouveau plan national de renouvellement urbain et qu'une convention a été signée le 9 janvier 2022 avec l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) et les différents acteurs publics ;
- Considère que les objectifs de renouvellement profond du quartier pour offrir une offre résidentielle diversifiée, une mixité des fonctions ainsi que des équipements publics rénovés, des aménagements urbains et paysagers de qualité sont de nature à améliorer sensiblement la qualité de vie des habitants de ce quartier.
- Constate que le maître d'ouvrage a pris en compte les observations de la MRAe notamment au niveau de l'énergie, des circulations douces et de l'environnement ;
- Souligne qu'aucune observation négative n'a été présentée sur le réaménagement de la cité Gaston Roulaud.
- Relève que les contestations se sont portées uniquement sur l'inclusion de la zone pavillonnaire comprenant les rues Voltaire et Montesquieu et l'impasse Voltaire ;

- Estime que les inquiétudes exprimées par les propriétaires doivent être prises en compte et faire l'objet d'un traitement personnalisé et rapproché, intégrant le calendrier prévisionnel d'intervention sur cette zone ;
- Constate qu'il demeure seulement deux pavillons impasse Voltaire (hors celui faisant l'objet d'une préemption) et que le pavillon sis 17 rue Voltaire est isolé. Leur inclusion dans le périmètre de la DUP permet de répondre aux objectifs de densification à proximité du futur métro ;
- Constate que l'inclusion de la rue Montesquieu dans le périmètre de la DUP permet de répondre aux objectifs affichés concernant le réseau viaire et la densification à proximité du futur métro ;
- Considère que compte tenu des acquisitions déjà réalisées par la ville et l'OPH de Drancy, l'habitat pavillonnaire est désormais restreint, assez éparpillé et ne constitue plus une véritable zone uniforme et cohérente dont la préservation dans un quartier rénové s'imposerait ;
- Considère que le faible nombre de pavillons demeurant dans ce périmètre ne constitue plus une véritable entité pavillonnaire susceptible de s'intégrer harmonieusement au projet de renouvellement du quartier ;
- Considère que la préservation des pavillons restant serait de nature à compromettre les objectifs affichés et notamment la réalisation des voies de desserte du nouveau quartier tout comme la densification souhaitée à proximité des transports.

CONCLUSION :

Le commissaire enquêteur reconnaît l'utilité publique du projet de réaménagement du quartier Gaston Roulaud tel qu'il figure au dossier d'enquête et donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique le concernant, incluant la zone pavillonnaire.

Compte tenu des inquiétudes exprimées par les propriétaires et des conséquences sociales sur les familles concernées par les expropriations, il formule toutefois les recommandations suivantes :

- **Engager des négociations amiables avec les propriétaires des parcelles intégrant le calendrier de réalisation des travaux ;**
- **Prendre en compte les situations individuelles, notamment l'âge et le souhait ou non de rester dans le quartier ;**
- **Utiliser tous les leviers existant pour proposer un relogement dans un bien équivalent.**

Fait le 7 avril 2023,

Jean-Luc DECOBERT



Commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
REGROUPANT
L'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC GASTON ROULAUD
ET L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Du lundi 6 février au vendredi 10 mars 2023 inclus

PARTIE III
ENQUÊTE PARCELLAIRE
PROCES-VERBAL ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A) OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

La présente enquête publique unique regroupe sur le périmètre de la ZAC Gaston Roulaud l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et l'enquête parcellaire qui l'accompagne.

Elle vise à l'obtention d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des parcelles de la zone pavillonnaire dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud.

Le périmètre du projet se situe entre les rues Roger Salengro, Fernand Péna et Voltaire à Drancy. Quant à la zone pavillonnaire, objet de l'enquête parcellaire, elle comprend les rues Voltaire et Montesquieu et l'impasse Voltaire.

Le programme de la ZAC justifiant la déclaration d'utilité publique sera composé de logements sociaux, de logements privés et en accession sociale à la propriété ainsi que de locaux commerciaux et d'activités tertiaires. Il prévoit la réimplantation ou la rénovation des équipements publics qui sont dans le périmètre, à l'exception de la crèche qui sera reconstruite en lisière de ZAC ainsi que la création de nouvelles voies de circulation. Il maintient un square.

B) PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

B-1) Procédure

L'enquête parcellaire est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.11-1 à L.11-8, L.12-1 et L.311-2 ainsi que les articles R.131-1 et suivants.

Enfin, l'article L.123-6-I du code de l'environnement stipule que : « Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article [L. 123-2](#), il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique. »

- Courrier du 11/10/2022 de l'OPH de Drancy sollicitant du préfet l'ouverture de cette enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue de l'aménagement de la ZAC Gaston Roulaud ;
- Décision du 16/11/2022 du Président du Tribunal administratif de Montreuil désignant M. Jean-Luc Decobert comme commissaire-enquêteur ;
- Arrêté préfectoral n°2022-3548 en date du 13/12/2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Gaston Roulaud et l'enquête parcellaire.

B-2) Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 6 février au vendredi 10 mars 2023 inclus soit 33 jours consécutifs. Le maître d'ouvrage est l'office public de l'habitat de Drancy. Les 5 permanences se sont tenues à l'hôtel de ville de Drancy, la première le lundi 6 février de 9h à 12h, soit à l'ouverture de l'enquête et la dernière le vendredi 10 mars de 14h à 17h, soit à la clôture de l'enquête.

Le public a pu présenter ses observations sur le registre papier, sur un registre dématérialisé, par mel au commissaire-enquêteur sur une adresse dédiée et par courrier transmis à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse de l'hôtel de ville de Drancy.

B-3) Information des propriétaires

Les propriétés susceptibles d'être expropriées se situent rue Voltaire, impasse Voltaire et rue Montesquieu. Au total, ce sont 15 parcelles cadastrales et 34 propriétaires qui sont concernés.

Tous les propriétaires et ayants droits, réels ou présumés comme tels (**liste en annexe 4**), ont été destinataires d'une notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Cette notification comportait outre le courrier :

- l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 13/12/2022 ;
- un extrait de l'état parcellaire ;
- un questionnaire à retourner ;

Un exemplaire des courriers est en **annexe 3** du présent dossier.

B-4) Suivi des notifications aux propriétaires

Un 1^{er} envoi a été fait par LRAR le 21/12/2022

Un 2^{ème} avis a été envoyé par LRAR le 20/01/2023

Occupation actuelle	Références cadastrales	Adresse	Propriétaires	Résultats
<i>Logements</i>				
○ Pavillon - Deux habitations individuelles	BE46	17 rue Voltaire	Muraleetharan Nadarajah et Lalithadevi Indivision	M. et Mme avisés le 24/12/22. 2 ^{ème} avis. Réception par le 23/01/23. Pas de signature pour Mme mais avisée, donc OK. Observations par les enfants sur le registre.
○ Pavillon - Quatre habitations individuelles	BE16	10 impasse Voltaire	Naveed Aslam, Hyder, Saim, Rania. Indivision	Avisés le 24/12/22. 2 ^{ème} avis. Avisés le 23/01/23.
○ Une habitation individuelle	BE17	8 impasse Voltaire	Baouta Hachemi	Réception le 24/12/22.
○ Une habitation individuelle	BE10	2 rue Montesquieu	Souidi Micheline et Mohamed Indivision	Avisée le 24/12/22 pour Mme et 2 ^{ème} envoi. Mme avisée le 23/01/23. Réception pour M. le 08/01/23. Visite de M. et Mme lors de la permanence du 24/02/23.
○ Une habitation individuelle et une remise	BE119	4 rue Montesquieu	Abib Abdelhamid et Ben Ayed Fairouz Indivision	Reçu le 27/12 mais problème de signature. 2 ^{ème} envoi le 20/01/23. Réception le 23/01/23. Visite de M. lors de la permanence du 15/02/23.
○ Une habitation individuelle et une remise	BE12	6 rue Montesquieu	Belabassi Ramila et Hemery Serge Philippe. Indivision	Réception le 24/12/22 pour M. et Mme. Visite de M. et Mme lors de la permanence du 15/02/23.

○ Une habitation individuelle et locaux de stockage	BE18	8 rue Montesquieu	Brahim Zied et Anissa Indivision	Avisés le 24/12/22. 2 ^{ème} envoi. Réception le 23/01/23. Même signature mais déjà avisés donc OK. Visite de M. lors de la permanence du 15/02/23.
○ Une habitation individuelle	BE116 et 117	2 impasse Voltaire	Rasteiro Sanchez Francisco et Maria Indivision	Réception pour M. le 24/12/22. Retour du 1 ^{er} avis de Mme NPAI. Puis le 23/01 signé par M. pour Mme. Signification par huissier pour Mme le 21/02/23. Mme absente. Affichage en mairie le 23/02 jusqu'au 10/03. Observation par le conseil de M. et Mme sur le registre dématérialisé le 10/03/23.
○ Une habitation individuelle et une remise	BE20	36 rue Voltaire	Da Silva Augusto, Maria et Stéphanie Indivision	Pour M. et Mme avisés le 24/12/22. 2 ^{ème} avis et signature le 23/01/23. Réception pour Stéphanie le 24/12/22.
○ Une habitation individuelle	BE59	32 rue Voltaire	Mizi Allaoua Boualem et Keltoum. Indivision	Avisés le 24/12/22. 2 ^{ème} avis. Réception le 23/01/23. Visite de M. lors de la permanence du 15/02/23.
○ Pavillon - Deux/trois habitations individuelles et remises	BE08	3 rue Montesquieu	Thuillier Blanche Claude	Réception le 24/12/22
○ Une habitation individuelle	BE06	7 rue Montesquieu	Da Costa Aleves Rosa et Antonio. Indivision	Réception par M. et Mme le 27/12/22. Courrier de M. et Mme transmis le 07/03 et remis le 10/03/23
○ Deux habitations individuelles et une remise	BE02	26 Rue Voltaire	Marques Nunes Maria et Victor Indivision	Réception le 24/12 mais même signature pour les 2. 2 ^{ème} envoi. Réception par Mme le 25 et par M. le 27/01/23. Visite du fils lors de la permanence du 10/03. Parents à l'étranger.
<i>Locaux divers</i>				
○ Locaux commerciaux (garage automobile)/habitations mitoyennes	BE122	13 rue Montesquieu	SCI Voltaire Mannorakan Lemoine Mme Daigue Recila	Lemoine réception le 26/12. SCI Voltaire réception le 26/12. Syndicat des copropriétaires réception le 30/12/22. Mme Daigue : réception le 26/12/22. Mannorakan (lots 1,2 et 10 - 4 et 9 -) : 3 propriétaires avisés le 23/12. Réception des 3 le 26/12 mais

				<p>problème de signature. 2^{ème} avis le 20/01/23. AR du 23/01/23 mais à nouveau pb de signature. Signification par huissier le 24/02/23 mais personnes absentes. Adresse confirmée pour les 3 à l'huissier. A noter que les enfants de ces personnes sont venus à la permanence du 15/02 et ont fait valoir des observations lors de l'enquête par écrit, signifiant leur opposition à l'expropriation.</p>
--	--	--	--	---

Tableau de suivi des notifications en **annexe 4**.

Ainsi, il apparaît que :

- L'ensemble des propriétaires ou ayants-droits ont été avisés par courrier recommandé avec accusé-réception. Que lorsqu'il y a eu doute sur la réception du courrier par le bon destinataire, un deuxième courrier a été envoyé selon les mêmes modalités.
- Un doute subsistant, une notification par voie d'huissier a été faite pour les parcelles BE116/117 et les lots N° 1,2,10 puis 3,11,13,16 puis 4,9 . Il est souligné que les enfants des propriétaires concernés ont déposé des observations sur le registre d'enquête publique, laissant présumer ainsi de la réception du courrier d'information.
- Enfin, un affichage en mairie a été effectué pour la parcelle BE116/117 (non réception par Madame). Toutefois, M. Jean-François Benoit, conseil de M. et Mme Sanches, a déposé une observation sur le registre dématérialisé le 10 mars 2023.

Dans ces conditions, il est considéré que tous les propriétaires ou ayants-droits concernés ont été régulièrement informés.

B-5) Situation des propriétés

Il reste donc 13 parcelles (y compris la parcelle BE 116 et BE 117 objet d'une procédure devant le juge) et 3 lots concernés par la procédure d'expropriation.

Rue Voltaire

3 parcelles sont concernées :

- Parcelle BE 46 au N°17 : M. Muraleetharan Nadarajah est décédé en 2019 et Mme Muraleetharan Lalithadevi est propriétaire en totalité. Visite d'un fils lors de la permanence du 15/02/2023. Observation du fils, représentant Mme, sur le registre papier le 15/02/2023.

- BE 59 au N°32 : M. Mizi Alloua, âgé de 78 ans. Visite lors de la permanence du 15/02/2023.
- BE20 au N° 36 : visite de M. et Mme Da Silva lors de la permanence du 15/02/2023.
- Parcelle BE 122 au N° 28 les lots de la SCI Voltaire, Mannokaran et Lemoine. La SCI Voltaire a transmis un courrier au commissaire-enquêteur daté du 17/02/23 et rencontré les représentants de l'OPH le 17/03/2023.

A noter que le syndicat des copropriétaires (BE122) dont l'adresse est 30 rue Voltaire a accusé réception du courrier le 30/12/22.

Rue Montesquieu

6 parcelles sont concernées :

- BE 18 au N°8 : M. BRAHIM a déposé une observation sur le registre papier lors de la permanence du 15/02/23 et Mme Brahim lors de la permanence du 10/03/23.
- BE12 au N°6 : M. Hemery et Mme Belabbassi ont déposé une observation sur le registre papier lors de la permanence du 15/02/2023.
- BE119 au N°4 : M. Abid a déposé une observation sur le registre papier le 15/02/23.
- BE10 au N° 2 : M. et Mme Souidi se sont présentés à la permanence du 24/02/23 et Mme a déposé une observation sur le registre papier. Parcelle considérée par le maître d'ouvrage comme prioritaire.
- BE08 au N° 3 : Mme Thuillier a réceptionné le courrier le 24/12/22.
- BE06 au N° 7 : Courrier de M. et Mme Da Costa Aleves transmis par la poste et remis en mains propres lors de la permanence du 10/03/23.

Lots concernés sur la parcelle BE 122 au 13 rue Montesquieu :

- Lots 12,13 et 15 - SCI Voltaire : courrier de la SCI au commissaire enquêteur daté du 17/02/23. Réception par les représentants de l'OPH le 17/03/23.
- Lots 1, 2, 4, 9, 10 : les enfants de M. et Mme Mannokaran sont venus à la permanence du 15/02/2023 et ont déposé des observations sur le registre papier.
- Lots 5 et 6 : Mme Lemoine a accusé réception du courrier le 26/12/22.
- Lots 3, 11, 13 et 16 : Mme Daigue a accusé réception du courrier le 26/12/22 et a cédé son bien à l'OPH le 10/03/23.

Impasse Voltaire

3 parcelles sont concernées :

- BE116/117 au N° 2 : M. Jean-François Benoit, conseil des époux Sanches a déposé une observation sur le registre dématérialisé le 10/03/23. M. et Mme Rasteiro Sanches, ont déposé une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la mairie de Drancy le 04/04/2022. La ville a fait valoir son droit de préemption le 25/05/2022. Les propriétaires ont fait connaître leur désaccord sur le prix le 30/06/2022 et la ville a saisi le juge de l'expropriation le 12/07/2022. Une audience était programmée le 07 mars 2023 qui a été suspendue à la suite du décès de M. Sanches en février 2023.

- BE17 au N° 8 : M. Baouta a accusé réception du courrier le 24/12/22 puis a déposé une observation sur le registre papier lors de la permanence du 15/02/23 puis ses représentants ont renouvelé des observations sur le registre papier et sur le registre dématérialisé.
- BE16 au N°7 : les 4 indivisaires ont été avisés le 24/12/22 puis le 23/01/23.

C) AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

En conclusion :


Après un examen détaillé et approfondi du dossier parcellaire et des observations présentées par les propriétaires ou leurs ayants-droits, le commissaire enquêteur :

- **Constata que les parcelles concernées par l'enquête publique sont bien dans le périmètre soumis à enquête publique unique en vue d'une déclaration d'utilité publique ;**
- **Constata que chaque propriétaire ou ayant-droit a régulièrement été prévenu et a reçu un dossier d'information comprenant l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 13/12/2022, un extrait de l'état parcellaire et un questionnaire à renvoyer ;**
- **Constata que les dispositions de l'article R.131-3 et de l'article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ont été respectées.**

Le commissaire-enquêteur donne donc un avis favorable à la cessibilité des parcelles décrites à l'état parcellaire et figurant sur l'état parcellaire joint au dossier soumis à l'enquête publique conjointe.

Le 7 avril 2023,

Le commissaire-enquêteur,



Jean-Luc Decobert

LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT
SUR
L'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC GASTON ROULAUD
ET L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Commissaire enquêteur : Jean-Luc DECOBERT

Annexe 1 : Affiche et certificats d'affichage

Annexe 2 : copies des différentes insertions (3 Le Parisien, 3 Les Echos, 1 Journal municipal de Montfermeil, 1 site internet)

Annexe 3 : Exemple de courrier aux propriétaires

Annexe 4 : Tableau de suivi des propriétaires

Annexe 5 : procès-verbal de synthèse

Annexe 6 : réponse de l'OPH au procès-verbal de synthèse des observations