

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE
COMMUNE D'ARNOUVILLE

GALERIE COMMERCIALE MILTENBERG
Restructuration du pôle gare et de l'offre commerciale

Dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité
publique et d'enquête parcellaire conjointe

NOTICE EXPLICATIVE

Articles L110-1, R112-6 et R112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Articles L131-1, R131-1 à R131-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Table des matières

1	ENQUETE PUBLIQUE SIMPLIFIEE : OBJET, CONTEXTE ET CONTENU DU DOSSIER	3
1.1	Objet de l'Enquête Publique et bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.....	3
1.2	Contexte juridique de la présente enquête publique	4
1.3	Contenu du dossier d'enquête publique préalable à la DUP	6
2	DESCRIPTION DU SITE	7
2.1	Situation géographique	7
2.2	La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France	7
2.3	Un quartier prioritaire de la politique de la ville	8
2.4	La propriété foncière du secteur de projet	9
2.5	L'emprise de la galerie Miltenberg.....	10
2.6	Etat des lieux de la maîtrise du foncier	11
3	CONTEXTE REGLEMENTAIRE S'ATTACHANT AU FONCIER	11
3.1	Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)	11
3.1.1	La restructuration commerciale	11
3.1.2	Les mobilités	11
3.2	Le PLU d'Arnouville.....	12
3.2.1	Un PADD (Projet d'Aménagement de Développement Durables) adapté et une modification du PLU pour organiser le renouvellement urbain	12
3.2.2	Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°2.	13
4	DESCRIPTION DU PROJET	15
4.1	Le projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) : refaire la ville sur la ville.....	15
4.1.1	Les opérations du projet global du pôle gare	16
5	L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET	21
5.1	Les caractères d'utilité publique du projet.....	21
5.2	La nécessité de recourir à l'expropriation	21
5.3	Justification du recours à un dossier simplifié.....	22
5.4	Avantages et inconvénients de l'opération.....	23
5.4.1	Avantages	23
5.4.2	Inconvénients	24
5.4.3	Bilan	24

1 Enquête Publique simplifiée : objet, contexte et contenu du dossier

1.1 Objet de l'Enquête Publique et bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique

La présente enquête publique doit permettre de prononcer l'utilité publique du projet de **constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et de restructuration commerciale du pôle gare d'Arnouville.**

Par convention du 15 septembre 2017, la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF) et la commune d'Arnouville ont missionné l'Etablissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) aux fins d'acquérir, au besoin par voie d'expropriation, les terrains situés dans le périmètre du pôle gare d'Arnouville. La durée de la convention est de 5 années.

A ce titre, l'EPFIF est chargé d'acquérir pour le compte de la CARPF, l'ensemble des lots de copropriété de la galerie Miltenberg, parcelle cadastrée section AB n°667, et de les céder à la fin du portage foncier à la CARPF, en vue de la réalisation ultérieure du projet.

L'Etablissement public foncier d'Ile de France poursuit donc les démarches amiables déjà engagées, pour le compte de la CARPF, mais celles-ci ne vont pas permettre d'aboutir à la maîtrise de l'ensemble du foncier nécessaire au projet.

C'est pourquoi, par délibération en date du 23 juin 2022, le conseil communautaire de la CARPF a donné son accord pour solliciter pour la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique simplifiée (réserve foncière) sur l'emprise de la Galerie Miltenberg à Arnouville- au bénéfice de l'EPFIF.

L'Etablissement public foncier d'Ile de France est donc le bénéficiaire de la présente procédure d'expropriation.

De par sa situation stratégique, en mitoyenneté avec la gare RER Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville, l'emprise de l'actuelle galerie Miltenberg est au cœur du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional du pôle gare d'Arnouville, Villiers le Bel et Gonesse.

Le futur projet d'aménagement de ce secteur s'inscrit donc dans la politique intercommunale de développement urbain et commercial, l'enjeu étant de conforter et développer des nouvelles mobilités et de développer une polarité commerciale et d'activités autour d'un pôle gare restructuré.

Pour ce projet, l'Etablissement public foncier d'Ile de France missionné par la communauté d'agglomération Roissy Pays de France a recours à la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique par dossier simplifié.

Celle-ci est conditionnée par les trois critères cumulatifs suivants :

- ✓ - Le projet est une opération d'aménagement complexe impliquant une maîtrise préalable des terrains.
- ✓ - Le projet doit être de nature telle que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête.
- ✓ - L'acquisition des terrains présente un caractère urgent.

Les conditions de recours à cette procédure sont ici réunies.

L'objet de la présente enquête préalable à la DUP est donc de permettre l'acquisition par l'Etablissement public foncier d'Ile de France de l'ensemble des lots de copropriété de la parcelle nécessaires à la réalisation,

dans un délai de cinq ans, d'un pôle multimodal ainsi qu'au réaménagement du pôle gare existant ainsi que à la restructuration commerciale et de services.

Plus précisément, la procédure de déclaration d'utilité publique, première étape de la procédure d'expropriation pour acquérir les lots de copropriété nécessaires à cette opération, est complémentaire aux démarches amiables déjà engagées auprès des propriétaires privés par l'Etablissement Public d'Ile de France.

Il s'agit d'un projet d'ampleur pour le territoire qui implique la réalisation d'équipements d'intérêt public dont les caractéristiques ne sont pas encore arrêtées : le choix du ou des opérateurs, les emprises respectives des constructions, installations et espaces publics ainsi que leur nombre restent à définir dans une seconde étape.

Ce dossier a donc pour objet l'acquisition de terrains en vue de la réalisation future d'un projet de renouvellement urbain d'intérêt régional.

1.2 Contexte juridique de la présente enquête publique

Les procédures d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire sont régies par les dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi que par les dispositions du Code de l'environnement.

Le Code de l'expropriation impose notamment dans ses articles L.110-1 et suivants de procéder à une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux lorsqu'il est nécessaire d'exproprier des immeubles. L'enquête dite d'utilité publique a pour objet d'informer et de recueillir les observations du public dans le cadre de projets nécessitant une expropriation pour cause d'utilité publique.

Une enquête parcellaire est également nécessaire. Celle-ci a pour objectifs de déterminer précisément les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité en vue de permettre la réalisation du projet. Les deux enquêtes peuvent être organisées parallèlement. Elles sont alors organisées de manière conjointe.

Le présent projet est soumis à une enquête publique régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique puisqu'il ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact et n'est pas soumis à la procédure de « cas par cas » au vu de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

En effet, la commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur et le projet ne crée pas une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000m².

L'enquête parcellaire peut intervenir après la déclaration d'utilité publique mais aussi avant. Ce dernier cas permet d'accélérer les procédures lorsque l'expropriant est déjà en mesure d'identifier les parcelles objet de l'opération, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires. Comme en dispose l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête parcellaire et l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique peuvent être faites en même temps, de manière conjointe.

Une enquête parcellaire est également nécessaire afin de déterminer précisément les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité en vue de permettre la réalisation du projet.

Les textes régissant les enquêtes parcellaires prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont les suivants :

- ✓ Articles L.1,

- ✓ Articles L.131-1 relatif à l'enquête parcellaire
- ✓ Articles R.131-1 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire

Il sera organisé une enquête conjointe regroupant :

- ✓ L'enquête publique d'utilité publique, en application des dispositions des article L.110-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- ✓ L'enquête parcellaire en application des articles R.131-1 à R.132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La DUP est l'acte par lequel l'autorité administrative, en l'espèce le Préfet du Val d'Oise, affirme l'utilité publique d'un projet.

La présente DUP est sollicitée en vue de la création d'une réserve foncière destinée à terme à la création d'une polarité commerciale et d'un pôle intermodal.

L'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme permet aux Etablissements Publics Fonciers d'acquérir des biens immobiliers par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières : « *L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1.* »

L'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme auquel renvoie l'article L. 221-1 précité dispose notamment que : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* »

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est conjointement déposé avec le dossier d'enquête parcellaires. Les deux enquêtes peuvent être organisées parallèlement et de manière conjointe.

Les enquêtes publiques se situent donc dans ce cadre juridique et répond aux objectifs de l'article L. 300-1 susvisé.

Les enquêtes publiques sont ouvertes et organisées par le Préfet du Val d'Oise.

Les enquêtes publiques permettent au public de présenter ses observations.

Les observations peuvent être présentées au commissaire-enquêteur désigné par le Président du Tribunal administratif de Cergy.

A l'issue des enquêtes publiques, et au vu du rapport et des conclusions rendus par ledit commissaire-enquêteur, la DUP sera prise par arrêté de Monsieur le Préfet du Val d'Oise.

L'enquête publique préalable à la DUP est régie par les articles L. 110-1 et suivants et R. 111-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1.3 Contenu du dossier d'enquête publique préalable à la DUP

Le présent dossier d'enquête publique, déposé en vue de l'obtention d'une DUP simplifiée est composé conformément aux dispositions de l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi rédigé :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

✓ Une notice explicative (pièce 1) ;

En outre, la présente notice contient en annexes :

- La convention de portage foncier en date du 15 septembre 2017 ;
- La délibération de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France en date du 23 juin 2022 ;

✓ Un plan de situation ;

✓ Un plan du périmètre délimitant l'emprise à exproprier ;

✓ L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement (Article R. 112.6 du Code de l'expropriation).

La présente notice explicative a ainsi pour objet de détailler :

✓ Le site retenu,

✓ Le contexte réglementaire s'attachant au foncier,

✓ Le projet envisagé,

✓ L'utilité publique qui s'attache au projet.

2 Description du site

2.1 Situation géographique

Le projet est situé sur la commune d'Arnouville, dans le Val d'Oise au sein de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France.

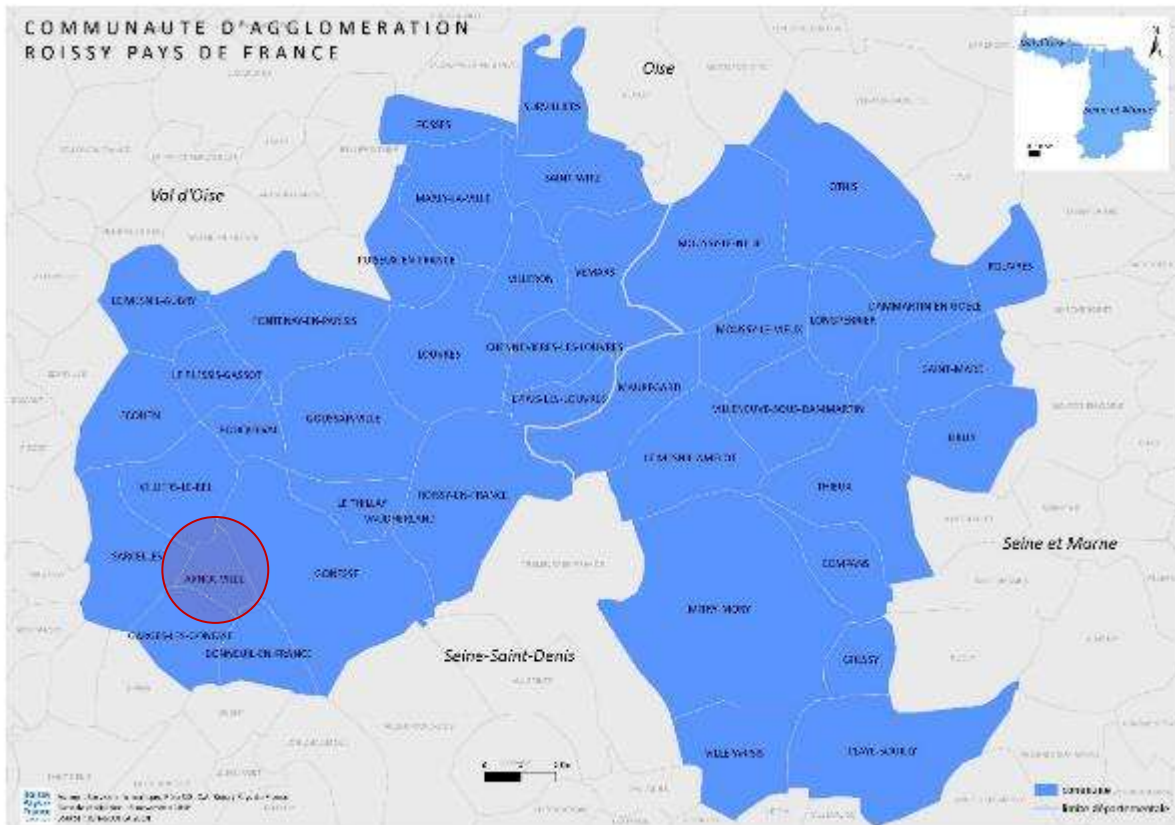


Figure 1 -

Situation de la commune d'Arnouville au sein de l'agglomération Roissy Pays de France (Source : Géoportail - juillet 2019)

2.2 La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France

Créée le 1^{er} janvier 2016, la Communauté d'Agglomération, issue de la fusion des communautés d'agglomération Val de France et Roissy Porte de France et de 17 communes, compte désormais 42 communes, situées dans le Val d'Oise et la Seine-et-Marne

Autour de la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle et de l'aéroport du Bourget, les 42 communes de Roissy Pays de France représentent 352 112 habitants sur 342 km². Le territoire comporte des contrastes forts, tant sur des aspects démographiques que d'occupation du sol, ou de paysages.

On retrouve ainsi au sud de la CARPF le tissu urbain dense aux franges de la métropole parisienne, avec une concentration importante d'activités économiques autour des aéroports et des grands axes de transport qui la traversent, mais aussi des territoires plus ruraux au nord et à l'est. Les espaces agricoles sont également très présents puisqu'ils couvrent près de la moitié du territoire.

La communauté d'Agglomération exerce en lieu et place des Communes membres plusieurs compétences obligatoires, optionnelles et facultatives.

La Communauté d'Agglomération est ainsi compétente en matière de développement économique et de politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire au titre de ses compétences obligatoires ainsi qu'en matière d'organisation de la mobilité. La CARPF exerce également en lieu et place des communes les compétences en matière de création, aménagement et entretien des voiries d'intérêt communautaire (statuts de la Communauté d'agglomération, article 6, adoptés le 13 octobre 2016).

2.3 Un quartier prioritaire de la politique de la ville

Par décret du 30 décembre 2014, le quartier « Carreaux-Fauconnière-Marronniers-Pôle Gare » a été classé quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Il s'agit d'un QPV intercommunal qui au-delà des limites communales regroupe des quartiers de Villiers-le-Bel (Carreaux) et de Gonesse (Fauconnière – Marronniers).



Afin de lutter contre les dysfonctionnements urbains, sociaux et économiques qui touchent ce secteur dont le potentiel de développement est néanmoins important et en vue d'éviter un phénomène de dégradation généralisée de ce quartier, un projet de renouvellement urbain d'intérêt régional, conformément à la convention-cadre pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de l'agglomération Roissy Pays de France signée en décembre 2021, est mené par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF), en collaboration étroite avec la Ville et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

2.4 La propriété foncière du secteur de projet

Plusieurs acteurs, publics ou privés, sont propriétaires d'emprises foncières sur le périmètre du futur projet :

- ✓ la SNCF est propriétaire du corridor ferroviaire, du bâtiment voyageurs, du parking en ouvrage situé rue Jean Laugère, de l'éco-station bus côté rue Jean Jaurès et du parking au sol rue Jean Jaurès pour partie.
- ✓ La ville d'Arnouville est propriétaire du parvis de la gare, de la poche de stationnement situé en face dudit parvis, emprises relevant du domaine public de fait, ainsi que du marché
- ✓ La galerie Miltenberg sous propriété privée, objet de ce dossier, en cours d'acquisition par l'EPFIF
- ✓ Un tissu bâti à proximité correspondant majoritairement à des copropriétés et parcelles privées



2.5 L'emprise de la galerie Miltenberg



L'emprise à exproprier est la parcelle AB 667 d'une surface géographique de 1695 m² et d'une contenance cadastrale de 1686 m² qui constitue la copropriété de la Galerie Miltenberg.

Elle est située au 20 rue Jean Laugère à Arnouville.

Aux termes d'un acte reçu par Maître JAMAR, le 05/05/1981, et publié au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE, le 17/06/1981, volume 9191, numéro 17, a été établi le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier constituant la galerie Miltenberg.



L'ensemble est à ce jour divisé en 54 lots.



2.6 Etat des lieux de la maîtrise du foncier

La copropriété dénombre à ce jour 22 copropriétaires réunis au sein de la copropriété « Les copropriétaires » gérée par le syndic Foncia GIS.

L'EPFIF a d'ores et déjà acquis deux locaux de la Galerie Miltenberg en mars 2022 et a obtenu les accords des propriétaires pour trois locaux commerciaux dont les actes seront signés prochainement (3ème trimestre 2022). Des discussions sont également en cours avec trois propriétaires de la galerie.

Toutefois l'information de l'ensemble des copropriétaires avec une proposition financière précise et transmise en décembre 2021 n'a pas abouti à un engagement suffisant pour permettre la maîtrise foncière totale de la galerie Miltenberg.

C'est pourquoi la présente procédure d'expropriation est engagée afin de permettre la réalisation du nouveau projet de développement commercial et d'activités ainsi que le projet multimodal du pôle gare.

3 Contexte réglementaire s'attachant au foncier

3.1 Le Schéma de COhérence Territoriale (SCoT)

Le Schéma de cohérence territoriale de la CARPF a été adopté en décembre 2019.

3.1.1 La restructuration commerciale

L'objectif du SCoT est d'engager un rééquilibrage de l'offre commerciale, entre le commerce de centre-ville et les zones commerciales périphériques, en favorisant le développement ou le retour du commerce dans les centralités, pour conforter le rôle des polarités dans l'armature territoriale, répondre aux besoins de proximité et à l'évolution des comportements d'achat, contribuer à l'animation des centres-villes et centres-bourgs, de façon vécue et réelle pour les habitants, et réduire les besoins de déplacements.

Le SCoT souhaite renforcer une offre commerciale de proximité dans les centres-villes, les centralités et centres-bourgs.

Dans les communes du front métropolitain, le SCoT souhaite renforcer l'armature commerciale, par l'implantation d'une offre commerciale diversifiée et de centre-ville, pour répondre aux besoins quotidiens et hebdomadaires des habitants.

3.1.2 Les mobilités

Le SCoT a pour objectif de garantir les équilibres territoriaux et l'accès à la mobilité pour tous pour répondre aux besoins de mobilité des habitants et des usagers par un système de mobilité plus fiable, plus équitable et plus durable

Ainsi le SCoT vise à :

- ✓ Répondre aux besoins de mobilité des habitants et des usagers, en améliorant les conditions de déplacement au sein du territoire, en vue de réduire les temps de parcours et d'optimiser les temps de déplacements des usagers ;
- ✓ Etablir les conditions d'un système de mobilité plus durable, plus équitable et plus fiable, pour contribuer à structurer l'armature multipolaire du territoire ;

- ✓ Garantir l'accès à la mobilité pour tous, que ce soit pour l'accès à l'emploi, à la formation, aux services et autres aménités.

Le système de mobilité durable, que le SCoT promeut, passe par le développement d'un bouquet d'offres de transport et de mobilité, qui favorise le report modal et contribue à limiter la congestion routière et à améliorer les conditions et les temps de déplacements des habitants, notamment pour une réduction des distances parcourues et des temps de parcours :

- ✓ S'appuyer sur l'ensemble des modes de déplacement, individuels et collectifs, à organiser de façon complémentaire, en favorisant les transports collectifs, en confortant l'usage de la marche et en contribuant au développement du vélo de loisir ou au quotidien ;
- ✓ Favoriser le développement de solutions de mobilités durables et innovantes contribuant au renforcement du système de mobilité à l'échelle d'agglomération et à l'amélioration de la qualité et du cadre de vie.

Le SCoT affirme la nécessité de renforcer le réseau de transports collectifs, conformément au SDRIF, afin de mailler densément et finement le territoire, pour accompagner son développement, par la hiérarchisation de l'offre :

- ✓ Le réseau métropolitain (RER, Transilien, Grand Paris Express) qui a vocation à desservir les polarités et les sites économiques métropolitains du territoire ;
- ✓ Le réseau de bus structurant qui a vocation à mailler le territoire et à favoriser le rabattement vers le réseau métropolitain.

3.2 Le PLU d'Arnouville

3.2.1 Un PADD (Projet d'Aménagement de Développement Durables) adapté et une modification du PLU pour organiser le renouvellement urbain

Le PLU en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 mars 2016, modifié le 10 octobre 2017, révisé le 12 avril 2021.

La modification n°2 du PLU a été approuvée par délibération du 13 décembre 2021. Celle-ci concerne plus particulièrement le secteur du pôle gare et visait notamment à :

- ✓ La prise en compte du périmètre de renouvellement urbain du CDT (Contrat de Développement Territorial), secteur n°20 dénommé « Quartier de la gare » du CDT de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France,
- ✓ La levée le périmètre d'attente sur la zone UP pour permettre le renouvellement urbain et la suppression de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) initiale qui n'était pas adaptée au projet,
- ✓ L'encadrement des projets à venir par l'identification de trois OAP sur des secteurs identifiés dans la zone UP,
- ✓ La modification du règlement de la zone UP pour permettre l'augmentation du nombre de logements dans le périmètre du CDT.

Ces modifications ne portaient pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU approuvé en 2016.

Les orientations suivantes sont notamment définies dans le PADD :

- ✓ Développer une centralité de rayonnement en pied de gare (orientation n°1.1) par un développement du secteur du pôle gare à fort potentiel tel qu'affirmé par le CDT :
 - en encourageant la mixité des fonctions (habitat, activités, équipements...) dans un objectif de rénovation urbaine qualitative : par l'accueil de nouveaux commerces et de nouvelles activités permettant d'améliorer l'attractivité de ce secteur, ainsi que l'accueil mesuré de nouveaux logements dans le respect du PEB (Plan d'Exposition au Bruit).
 - en favorisant l'animation de ce secteur de part et d'autre des voies ferrées : valoriser le secteur nord peu qualitatif, en lien avec le projet de restructuration de la gare et du stationnement de rabattement ; et engager une politique de renouvellement urbain dans le secteur sud hétérogène, composé d'un tissu pavillonnaire, de bâtiment d'activité et de parcelles inoccupées.
- ✓ Saisir l'opportunité des projets de transports métropolitaine (orientation n°1.2) en confortant la gare comme pôle multimodal de transports (trains, bus, vélos, piétons) en tenant compte des projets envisagés dans le cadre du CDT...
- ✓ Conforter les équipements de rayonnement (orientation n°1.4) par l'implantation d'équipement(s) de lecture publique, tel que la médiathèque intercommunale, et d'équipements visant l'intégration des populations (petite enfance, écoles...).
- ✓ Assurer la cohérence urbaine du territoire communal (orientation n°2.2) en renforçant la cohérence urbaine entre les quartiers en améliorant le traitement des « ponctuations urbaines » (places, placettes, squares, carrefours...) qui peuvent constituer des lieux de convivialité potentiels et devant participer à qualifier le paysage urbain.

Le PADD du PLU d'Arnouville prévoit le développement d'une centralité de rayonnement en pied de gare et la restructuration du pôle gare, et envisage celui-ci comme un secteur de rénovation urbaine prioritaire.

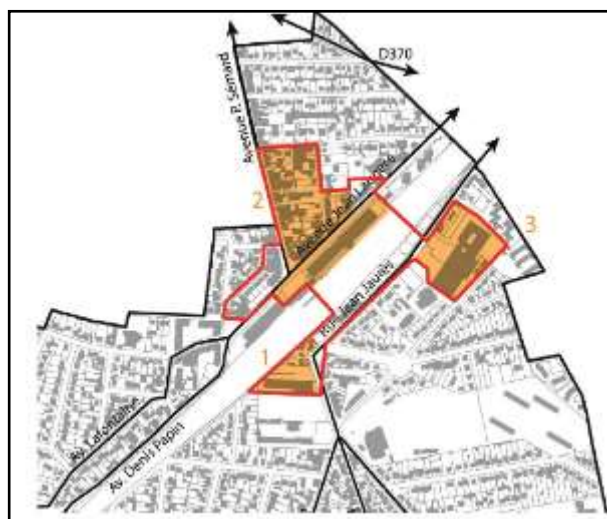
3.2.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°2.

Le PLU, dont la modification a été approuvée le 13 décembre 2021, comprend donc désormais trois OAP sur le périmètre du Pôle Gare, afin d'assurer une répartition équilibrée des 350 logements sur l'ensemble du quartier de la gare. Deux de ces OAP se situent au sud des voies ferrées et une au nord.

- OAP n°1 : Jean Jaurès / passerelle
- OAP n°2 : Pierre Séward / Jean Laugère
- OAP n°3 : Jean Jaurès/ Albert Lefebvre

Pour chacune de ces OAP sont définis avec plus ou moins de détail, le programme, la composition urbaine et paysagère et la prise en compte environnementale et durable.

Les OAP d'Arnouville
(source : « Orientation d'Aménagement et de Programmation » du PLU
approuvé le 13-12-2021)



L'O.A.P. n°2 donne les orientations du secteur dans lequel est situé l'emprise de la galerie Miltenberg, le secteur Pierre Séward / Jean Laugère.

Le périmètre de l'OAP n°2 se situe au nord des voies ferrées. Il porte sur les 2 secteurs de la zone UP, le secteur UPa dans lequel des logements supplémentaires sont autorisés et le secteur UPb dans lequel aucun nouveau logement n'est permis. Entièrement urbanisé, il se compose de :

- l'îlot compris entre l'avenue Jean Laugère au sud et son prolongement avenue Denis Papin, l'avenue Pierre Sémard à l'ouest, la rue Bonnet au nord et la rue du Commandant Marchand à l'est,

- les parcelles situées à l'angle de la rue du Commandant Marchand et de l'avenue Jean Laugère,

- **la gare, la galerie Miltenberg et le parking silo, entre l'avenue Jean Laugère et les voies ferrées.**

Programme

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir une mixité de programmes propres à un centre urbain, logements, commerces, bureaux, équipements et services, dont environ 90 logements supplémentaires.

La galerie Miltenberg sera démolie.

La démolition du parking silo, propriété de la SNCF, est envisagée. En fonction du retour de la SNCF sur son devenir, sa démolition ou sa reconstruction sera intégrée au projet global de restructuration du pôle gare.

Dans le cadre de la mise en oeuvre de ce programme sera également réalisée la requalification des espaces publics, notamment les avenues Denis Papin et Jean Laugère et le parvis de la gare.

PHOTO AERIENNE DE L'OAP N°2
Source : Géoportail



EXTRAIT CADASTRAL DU SECTEUR
Source : cadastre.gouv.fr



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°2
Source : Agence KR



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Zone constructible
- Front urbain avec activité en RDC
- Démolition
- Requalification du parvis de la gare

4 Description du projet

4.1 Le projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) : refaire la ville sur la ville

En juin 2017, le protocole de préfiguration du nouveau programme de renouvellement urbain de l'agglomération Roissy Pays de France reconnaît l'intérêt régional du Renouvellement Urbain du quartier du Pôle Gare d'Arnouville/ Villiers-le-Bel/ Gonesse.

Au sein de ce Quartier Politique de la Ville (QPV) Carreaux-Fauconnière-Marronniers-Pôle Gare, le Pôle Gare d'Arnouville/ Villiers-le-Bel/ Gonesse se caractérise par sa position de pôle d'échange multimodal au rayonnement intercommunal affirmé. Son aire d'influence dépasse les frontières du QPV avec un potentiel de 35 000 habitants convergents au quotidien par ce Pôle Gare.

Les projets de transports à venir à l'échelle du territoire du QPV vont contribuer à renforcer ce positionnement qui va progressivement s'élargir à d'autres fonctions à la faveur du desserrement du PEB qui ouvre un potentiel de constructibilité d'un volume de 350 logements à l'échelle du quartier du Pôle Gare.

Les perspectives ouvertes par ces dynamiques incitent à penser l'avenir de ce quartier dont les caractéristiques socio-démographiques et le fonctionnement urbain présentent déjà des signaux alarmants. Ce quartier présente une situation paradoxale : un fort potentiel de développement inexploité, auquel se heurtent des dysfonctionnements urbains, sociaux et économiques marqués, appelant un traitement en vue d'éviter un phénomène de dégradation généralisé du quartier.

Le Projet de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional ambitionne une restructuration lourde du quartier visant à enrayer le processus de dégradation amorcé depuis plusieurs années et ainsi redonner à ce quartier un fonctionnement et des aménités répondant aux besoins de ses habitants tout en élargissant son attractivité aux usagers et passagers quotidiens du Pôle Gare. Par la combinaison d'actions ciblées sur les espaces extérieurs, le logement, les équipements et l'offre commerciale, ce projet vise à redynamiser et à redonner une attractivité à ce quartier à la hauteur de son envergure intercommunale.

Ce projet de renouvellement, dont l'intérêt est partagé par les différents partenaires (ANRU, Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), Ile de France Mobilités (IdFM), SNCF, villes voisines...), porte sur :

- ✓ la restructuration du pôle gare et de ses intermodalités rendue possible notamment par la démolition du centre commercial Miltenberg sis rue Jean Laugère,
- ✓ les aménagements urbains d'espaces publics améliorant la qualité urbaine autour de la gare côté Nord,
- ✓ la restructuration du stationnement de rabattement (en cours d'études par IdFM et la SNCF),
- ✓ la création d'une passerelle piétonne et cycliste (en cours d'étude par la SNCF) au-dessus des voies ferrées pour relier les quartiers nord et sud du secteur.

Le projet apportera également une nouvelle qualité résidentielle et les équipements et services répondant aux besoins des habitants :

- ✓ La réalisation de 350 logements environ en accession, portée par des opérateurs privés,
- ✓ la reconstruction d'un bâtiment d'activités et de commerces,
- ✓ la création d'une crèche communale ouverte aux habitants des 3 communes du QPV : Arnouville, Gonesse et Villiers-le-Bel, sur le versant sud du quartier, au pied de la nouvelle passerelle projetée,
- ✓ L'implantation d'une médiathèque intercommunale également sur le versant sud du quartier, au pied de la nouvelle passerelle projetée.

Il est précisé que le financement de toutes ses opérations fait appel à un partenariat public et privé. L'Etat, via l'ANRU n'est pas l'unique financeur du projet.

4.1.1 Les opérations du projet global du pôle gare

La restructuration du pôle d'échanges multimodal (PDUIF)

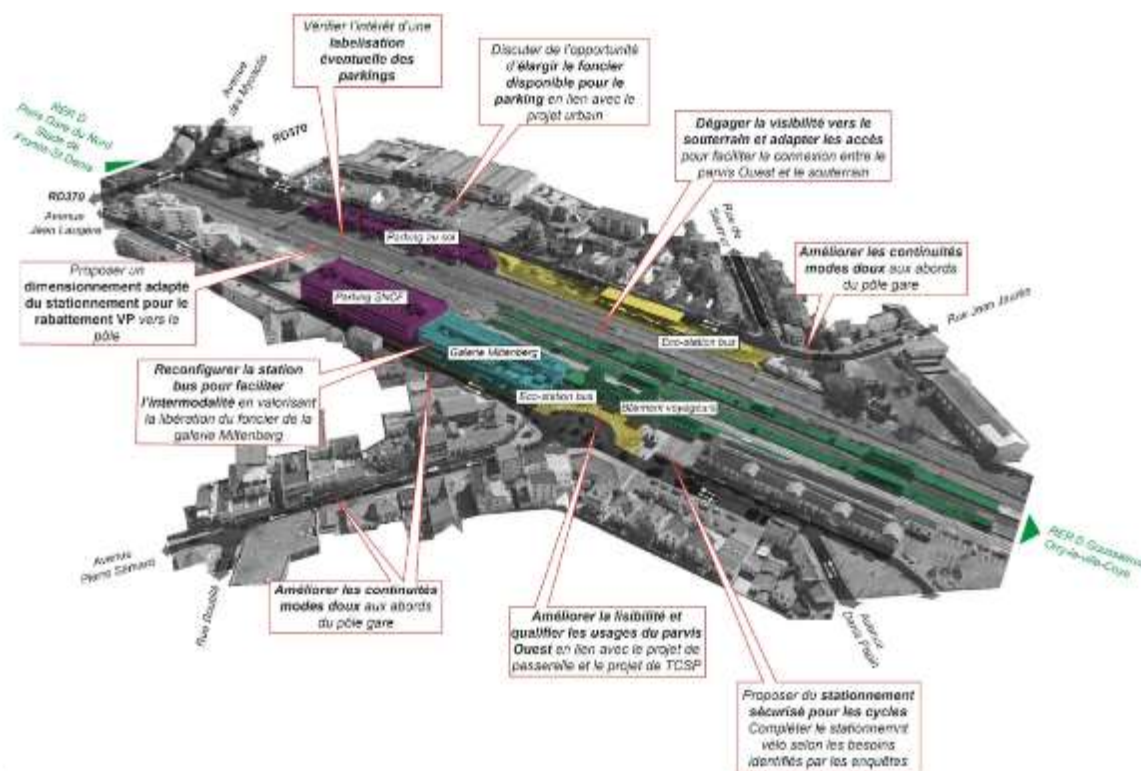
Au sein du QPV « Carreaux-Fauconnière-Marronniers-Pôle Gare », le Pôle Gare d'Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse se caractérise par sa position de pôle d'échange multimodal au rayonnement intercommunal affirmé.

Ce pôle est desservi par la ligne du RER D et deux gares routières. La fréquentation de la gare n'a cessé de s'accroître durant ces dernières années. En 2011 il était comptabilisé 17 310 voyageurs entrants / jour, ce chiffre s'élevait à 21 351 en 2019, soit un accroissement de 23% en 8 ans (source SNCF).

Les projets de transports à venir à l'échelle du territoire du QPV vont contribuer à renforcer ce positionnement qui va progressivement s'élargir à d'autres fonctions à la faveur de l'avenant n°2 au volet logement du CDT qui ouvre un potentiel de constructibilité d'un volume de 350 logements à l'échelle du quartier du Pôle Gare d'Arnouville et va augmenter les besoins en services, commerces et équipements du pôle gare.

Le projet de pôle PDU a pour objectif d'organiser l'intermodalité, d'assurer la cohérence des projets entre eux, de respecter les objectifs du PDUIF et de mettre en œuvre les aménagements dans les 5 ans.

Synthèse des enjeux du pôle d'échanges multimodal



Ainsi, le projet de restructuration du pôle est intimement lié au Projet de renouvellement urbain d'intérêt régional du pôle gare (PRIR) puisque les espaces publics aménagés dans le cadre du PRIR, notamment sur

l'emprise de la galerie Miltenberg, seront constitutifs du parvis de la gare et de la nouvelle gare routière et sont donc partie intégrante du projet de pôle.

La consolidation du scénario définitif courant 2024 présentera les différentes circulations devant converger vers la gare (ligne BHNS, bus et voitures dans la circulation banalisée, vélos, marche à pied, emplacements taxis, dépose minute) et permettra de déterminer l'emprise nécessaire au bon fonctionnement de l'intermodalité du pôle gare notamment sur le parvis de la gare et sur la parcelle actuelle de la galerie commerciale Miltenberg, objet de la présente DUP simplifiée.

La mise en place d'une nouvelle ligne BHNS vient confortée le développement de l'intermodalité du pôle gare. En effet, la ligne de BHNS étudiée par le Conseil Départemental du Val d'Oise depuis 2019 devant relier Villiers-le-Bel à Roissypôle dessert le Pôle Gare en empruntant la rue Jean Laugère.

La création d'une passerelle ferroviaire ville-ville



La création d'une passerelle permettant le franchissement des voies ferrées en répondant à une nécessité de mise en accessibilité des gares d'Ile-de-France (programme pluriannuel financé par la SNCF, Ile-de-France Mobilités et la Région Ile-de-France) est un enjeu capital pour le secteur. Conçue initialement par la SNCF pour permettre de relier les quais entre eux dans la cadre de la mise en accessibilité de la gare (passerelle quai-quai), il est rapidement apparu nécessaire de diminuer la fracture urbaine causée par la voie SNCF en proposant le franchissement de cette dernière par une passerelle qui relie les quartiers entre eux (passerelle ville-ville).

L'objectif est de créer un ouvrage d'envergure participant à une nouvelle image du quartier en supprimant la coupure urbaine que représentent les voies ferrées et en facilitant les échanges multimodaux.

L'objectif de cette passerelle est donc multiple :

- ✓ répondre aux besoins de la SNCF en matière de mise en accessibilité de la gare,
- ✓ lier les pôles de transports (gares routières et gare RER),
- ✓ créer un lien ville-ville reliant la rue Jean Jaurès, au sud des voies ferrées, et les avenue Pierre Sénard, Denis Papin et Jean Laugère pour renforcer l'accessibilité notamment aux commerces, services et nouveaux équipements prévus (crèche et médiathèque intercommunale) réalisés au débouché sud (rue Jean Jaurès) de la passerelle,
- ✓ relier les versants nord et sud du Pôle Gare en créant un lien physique d'envergure unifiant les deux parties du quartier du pôle gare,
- ✓ participer au changement d'image du quartier.

Ces objectifs répondront non seulement aux besoins des usagers des transports mais aussi aux habitants d'Arnouville et des communes voisines. Aussi les aménagements liés au lien « ville-ville » sont intégrés dans

le projet d'aménagement d'ensemble mais ne bénéficient pas de financement par l'ANRU dans le cadre du PRIR.

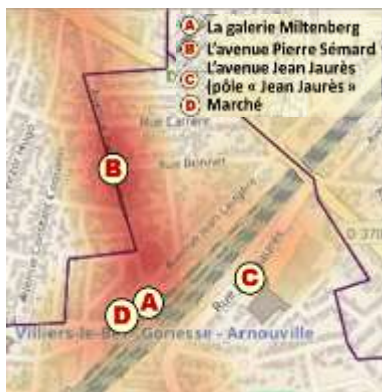
La SNCF est le maître d'ouvrage de l'opération. Les études techniques et financières sont en cours.

Le développement commercial et d'activités

Le Pôle Gare constitue la première polarité commerciale du QPV. Son attractivité s'étend sur plusieurs quartiers limitrophes et touche également les voyageurs empruntant la ligne du RER D et les bus des deux gares routières. Par ailleurs, il concentre actuellement l'offre commerciale de la commune d'Arnouville en accueillant plus d'une centaine d'activités commerciales, réparties selon 2 polarités distinctes.

D'une part, la polarité du Pôle Gare organisée autour de la galerie Miltenberg et de plusieurs axes commerçants continus dont, notamment, l'avenue Pierre Sépard, axe structurant. Elle constitue l'offre commerciale la plus importante du secteur Arnouville/ Villiers-le-Bel/ Gonesse et attire des habitants du quartier et des quartiers limitrophes. Cette offre de proximité est diversifiée et en quantité : 118 activités avec une prédominance des cafés-restaurants, commerces de bouche et alimentaires, essentiellement ethniques pour ces dernières. Pour autant, cette offre s'adresse aujourd'hui pour l'essentiel aux riverains et habitants des quartiers alentours et mériterait d'être élargie et diversifiée afin de capter la clientèle potentielle représentée par les usagers du Pôle Gare, notamment les travailleurs qui pourraient trouver dans l'offre commerciale du quartier une réponse aux besoins quotidiens : implantation de traiteurs proposant une offre à emporter ; de supermarchés avec une offre « Drive » etc....

Aujourd'hui, les 4 polarités commerciales que sont la galerie Miltenberg, l'avenue Pierre Sépard, le pôle Jean Jaurès et le marché présentent plusieurs dysfonctionnements et des potentiels de développement non exploités. Des réflexions sont en cours afin d'engager les actions nécessaires à proposer une offre commerciale répondant aux exigences d'un pôle multimodal et d'un quartier habité.



La galerie Miltenberg, galerie commerciale, située rue Jean Laugère, présente de nombreux dysfonctionnements et une configuration ne répondant plus aux usages actuels. Galerie introvertie, seuls les commerces côté rue Jean Laugère et parvis ont une vitrine sur l'extérieur, elle est encaissée entre l'entrée de la gare et le parking en silo. En outre, au sein d'un quartier fortement commerçant, la galerie Miltenberg souffre d'un grave déficit de visibilité et d'image positive, présente une offre peu diversifiée et de faible qualité, comporte des problèmes de propreté et de sécurité, des difficultés de stationnement récurrentes, et un bâti en mauvais état.

Il en résulte une très faible fréquentation (5% des habitants du quartier et de ses environs).



Cependant, son positionnement entre la Gare RER et la gare routière et son imbrication dans le pôle commerçant majeur du territoire, lui confèrent un potentiel certain, et ce d'autant plus que les projets envisagés sur le Pôle Gare, laissent présager un trafic encore plus important (+30%) d'ici 5 ans.

L'ensemble du Pôle Gare et en particulier la Galerie Miltenberg doivent faire l'objet d'un complet réaménagement afin d'améliorer les conditions de circulation, de stationnement et l'accès aux commerces.



Dans ce cadre, la restructuration de la galerie a été actée. Le projet de restructuration devra comprendre :

- ✓ La construction de coques commerciales en rez-de-chaussée toutes ouvertes sur la rue, d'une surface estimée à environ 600 m²,
- ✓ L'intégration d'une enseigne alimentaire nationale,
- ✓ Un espace public qualitatif reliant la gare RER, les commerces et la gare routière,
- ✓ Une nouvelle offre de stationnement dédiée aux commerces.



Ces éléments permettront de développer une offre commerciale pour répondre à la fois aux besoins de la clientèle interne du quartier et de la clientèle externe de passage



Ainsi l'emprise de l'actuelle galerie Miltenberg doit intégrer aussi bien la réalisation de surfaces commerciales en rez-de-chaussée, l'aménagement des espaces publics (accessibilité activités/gare/intermodalités) et le stationnement (à réaliser éventuellement en sous-sol). Des surfaces d'activités pourront être construites en étages sur cet ensemble immobilier.

La définition d'une programmation précise permettra de consolider le projet de restructuration commerciale et l'accessibilité intermodale du pôle gare.

Habitat : le pôle gare, secteur de diversification de l'Habitat du QPV

Le quartier de la Gare comprend environ 1 045 logements. Ce parc de logements est à dominante individuelle, composé de maisons de ville au niveau du Pôle Gare et de pavillons par ailleurs. La majorité des logements est constituée de résidences principales. Le quartier présente un équilibre en termes de typologie de logements avec 56% de logements collectifs et 44% de maisons individuelles. L'habitat collectif est concentré sur l'avenue Pierre Séward. Les logements anciens y sont majoritaires, avec 40% d'entre eux construits entre 1949 et 1975. La part de locataires y est plus importante que sur le reste de la commune (31%).

L'étude réalisée sur le parc d'habitat privé à l'échelle du pôle gare en 2018 met en avant un parc résidentiel nécessitant peu de travaux, avec quelques situations difficiles et un risque de fragilisation, sans toutefois présenter des signes de fragilité suffisants pour engager des dispositifs de type opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) ou Plan de Sauvegarde.

Il en ressort un enjeu fort de veille et de prévention, en particulier dans l'habitat individuel.

Aussi, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du pôle gare, au vu de l'attractivité potentielle du Pôle Gare et à venir avec la restructuration du pôle d'échanges et de sa structure commerciale, il est envisagé de privilégier la mixité résidentielle sur cette partie du QPV.

C'est pourquoi, à l'échelle du quartier du Pôle Gare Arnouville/ Villiers-le-Bel/ Gonesse ciblé par le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, la programmation globale en logements s'établit sur un potentiel de 350 logements en accession à la propriété. Aucune construction de Logements Locatifs Sociaux liée à la reconstitution de l'offre démolie n'est prévue sur cette partie du QPV.

En parallèle de l'élaboration du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain du territoire, la CARPF a adopté un avenant n°2 à son Contrat de Développement Territorial en mars 2020. Celui-ci porte le potentiel de constructibilité du secteur du Pôle Gare à 350 logements, ciblés sur de l'accession à la propriété.

Le choix d'une programmation principalement en accession sur le Pôle Gare doit être comprise au regard de la réflexion sur la stratégie habitat/reconstitution de l'offre à mettre en œuvre à l'échelle du QPV « Carreaux-Fauconnières-Marronniers-Pôle Gare ». Le quartier du Pôle Gare se positionne comme le secteur de diversification à l'échelle du QPV « Carreaux-Fauconnières-Marronniers-Pôle Gare » qui compte 77% de logements locatifs sociaux.

De nouveaux équipements pour répondre aux besoins des habitants

Le programme urbain comprend la réalisation de deux équipements publics au rayonnement intercommunal : la médiathèque intercommunale et une crèche communale précédemment évoquées.

Crèche communale

La crèche communale se réalisera dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Pôle Gare Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse. A ce titre, il est prévu un financement de l'ouvrage par l'ANRU.

La ville d'Arnouville présente actuellement un déficit de structures d'accueil petite enfance. Il s'accroîtra dans les années à venir au regard de l'accroissement prévisible de la population du quartier du Pôle Gare, conséquence de l'évolution même de la structure familiale des arnouillois, du desserrement du PEB et de la possibilité de créer 350 logements au sein du quartier du Pôle Gare.

Au vu des besoins de la Ville, la réalisation d'une crèche communale sur l'emprise foncière des parcelles cadastrées AB n°379, 378, 350 et 673 est une réponse appropriée compte tenu de leur localisation stratégique.

Il s'agira d'une crèche de 40 berceaux, d'une surface 570m² environ et de 200m² de jardin. La surface exacte reste à affiner en fonction de l'agencement intérieur nécessaire. La volonté de la ville est d'avoir un espace de plain-pied.

S'agissant de la création d'un équipement au sein d'un QPV regroupant trois villes, parmi les 40 berceaux projetés une partie sera destinée aux habitants des villes de Villiers-le-Bel et Gonesse.

Cette volonté des villes voisines a été confirmée lors de comités de pilotage organisés dans le cadre du suivi du projet de renouvellement urbain du Pôle Gare Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse. Les échanges se poursuivent pour déterminer précisément le volume de berceaux réservés pour chacune d'entre elles, les modalités financières de réservation et un cahier des charges d'aménagement de la coque destinée à cette crèche communale.

Médiathèque intercommunale

Les réflexions menées dans le cadre de la politique de développement de la lecture publique de la CARPF ont révélé le besoin d'implantation d'une médiathèque intercommunale à destination des habitants d'Arnouville, près du pôle gare d'Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse.

Le site du projet Altaréa/Cogedim (117 logements et commerces en RC), situé à proximité immédiate de la gare, a été retenu par la CARPF pour y implanter ce nouvel équipement.

L'étude de programmation menée par la CARPF a conduit à retenir une surface de plancher d'environ 1000 m² qui pourra accueillir jusqu'à 200 usagers en même temps.

Partie du projet urbain, cette médiathèque intercommunale ne sera toutefois pas cofinancée par l'ANRU.

5 L'utilité Publique du projet

5.1 Les caractères d'utilité publique du projet

L'utilité publique de la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation du projet de restructuration commerciale et développement de l'intermodalité du Pôle Gare permettra de répondre à plusieurs objectifs à différentes échelles :

- ✓ A l'échelle de la galerie Miltenberg :
 - restructurer un centre commercial devenu obsolète qui ne répond plus aux besoins des habitants du quartier ni aux usagers de la gare RER,
 - retrouver une attractivité et une fonctionnalité sur le Pôle Gare,
 - mettre un terme aux usages déviant qui dégradent le pôle (incivilités, trafics, etc ...).
- ✓ A l'échelle locale du Pôle Gare et du Quartier Politique de la Ville :
 - améliorer le cadre de vie des habitants et usagers de la gare en proposant une offre commerciale et d'activités attractive, diversifiée et reliée aux modalités de transport : bus, RER, réseaux de mobilités douces ainsi qu'aux usagers véhiculés avec notamment la réalisation d'un parc de stationnement dédié aux commerces et activités,
 - offrir un équipement à l'ensemble des habitants des quartiers politique de la ville : celui du Pôle Gare mais également celui du quartier « Village – Puit la Marlière- Derrière les Murs de Monseigneur » situé à Villiers-le-Bel relié par un réseau de bus important au pôle gare.
- ✓ A l'échelle territoriale de la CARPF :

La restructuration de la galerie Miltenberg répond aux enjeux de développement commercial définis dans le SCOT de l'agglomération Roissy Pays de France, notamment :

- Le rééquilibrage de l'offre commerciale et le retour du commerce dans les centralités, pour conforter le rôle des polarités dans l'armature territoriale,
- La réponse aux besoins de proximité et la contribution à l'animation des centres-villes,
- La réduction des besoins de déplacements,
- Le renforcement de l'armature commerciale, par l'implantation d'une offre commerciale diversifiée.

5.2 La nécessité de recourir à l'expropriation

Pour l'ensemble des terrains concernés par l'aménagement, la démarche d'acquisition du foncier est fondée sur un processus de négociation à l'amiable, actuellement en cours, qui mobilise toutes les voies à disposition.

Dès mars 2017 l'ensemble des habitants d'Arnouville, à travers le magazine communal (n°66) a été informé de la volonté de réaménager le pôle gare et de restructurer la galerie Miltenberg à travers une opération de démolition – reconstruction.

Par courrier en date de décembre 2020 et dans le cadre de l'évaluation préalable des locaux par la DNID, les propriétaires ont été informés du projet de démolir la galerie.

Dès décembre 2021, tous les propriétaires ont été informés individuellement, par courrier, du projet de restructuration commerciale envisagée et ont reçu une proposition d'acquisition chiffrée pour leur(s) lot(s) de copropriété.

Ces offres ont reçu un accueil diversifié : Sur 22 copropriétaires et 54 lots :

- ✓ La vente de deux lots a eu lieu le 3 mars 2022,
- ✓ Trois offres ont été acceptées et sont en cours de régularisation,
- ✓ Des négociations sont en cours avec trois copropriétaires,
- ✓ Six copropriétaires ont refusé l'offre proposée,
- ✓ Huit copropriétaires n'ont pas répondu.

Le recours à l'expropriation s'avère nécessaire pour assurer la maîtrise totale du foncier afin notamment de palier aux approches spéculatives des certains propriétaires.

Ainsi, le recours à l'expropriation à travers une DUP est nécessaire pour une maîtrise foncière totale de la galerie Miltenberg.

5.3 Justification du recours à un dossier simplifié

Au travers du recours à une DUP simplifiée, la communauté d'agglomération Roissy Pays de France et l'EPF d'Ile de France entendent permettre un développement urbain harmonieux et maîtrisé par l'autorité publique dans l'avenir.

En cela, la constitution d'une réserve foncière s'inscrit à terme dans les actions et opérations d'aménagement visés à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

La mise en œuvre de la procédure de dossier simplifié est conditionnée par les trois critères cumulatifs suivants :

- ✓ Le projet est une opération d'aménagement importante impliquant une maîtrise préalable des terrains,
- ✓ Le projet doit être de nature telle que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête,
- ✓ L'acquisition des terrains présente un caractère urgent.

Le projet objet de la présente enquête répond à ces trois critères.

En premier lieu, le projet concerne **une opération d'aménagement importante** puisqu'il s'agit de la constitution d'une réserve foncière afin de s'assurer à terme de la réalisation d'**un ensemble immobilier de développement commercial et d'activités et de restructurer le pôle gare de Villiers le Bel – Gonesse – Arnouville dans le cadre d'un pôle d'échanges multimodal**. Les aménagements d'une telle zone nécessitent la maîtrise préalable de l'ensemble du périmètre :

- ✓ L'ensemble immobilier à vocation économique sera réalisé par un opérateur privé. Ce dernier sera choisi à partir d'un cahier des charges et d'un programme qui restent à formaliser.
- ✓ L'aménagement des espaces publics du pôle d'échanges multimodal sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France. L'étude préalable à la définition du contrat de pôle gare est en cours.

La maîtrise foncière complète présente un préalable indispensable à la contractualisation avec un opérateur privé : la maîtrise foncière dépendant d'une multitude de variables, sa réalisation répond à des temps trop longs pour un investisseur qui ne prendra pas, contrairement à la puissance publique, le risque de libération de la galerie commerciale.

Par ailleurs, le porteur du projet global de renouvellement urbain (la CARPF) n'est pas à ce jour en mesure de déterminer les caractéristiques des ouvrages les plus importants.

En effet, **le projet doit faire l'objet d'études urbaines afin d'identifier les** emprises dédiées au pôle économique et au pôle d'échanges. Cette étude urbaine pourra être menée à l'issue de l'étude « contrat de pôle », en cours.

Afin d'appréhender l'ensemble des enjeux du pôle gare et notamment l'articulation entre le pôle multimodal et la restructuration commerciale, la réalisation de l'étude urbaine nécessite un délai évalué à 12 mois à partir du 2^{ème} trimestre 2023.

Ainsi, à la date de l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP, le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne sont pas encore connus, raison pour laquelle l'EPF d'Ile de France a été missionné pour accompagner la CARPF dans la mise en œuvre d'une DUP réserve foncière qui garantira la réalisation de la nouvelle galerie commerciale et l'aménagement du pôle multimodal dans les délais impartis notamment par l'ANRU.

La DUP ne vise donc que l'acquisition d'immeubles et non la réalisation de travaux ou d'aménagements qui restent à définir.

En troisième lieu, il existe bien une urgence à acquérir les terrains compris dans l'emprise de la DUP.

En effet, le projet de pôle multimodal est réalisé dans le cadre du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional du QPV « Carreaux – Fauconnière – Marronniers – Pôle gare ». Dans ce cadre, afin de bénéficier des financements de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), l'ensemble des opérations doit être lancé au plus tard le 31 décembre 2024, selon le règlement financier de l'Agence.

Certains propriétaires ne donnent pas suite aux propositions d'acquisition. Il y a donc urgence à engager la procédure afin d'obtenir un arrêté de DUP permettant l'élaboration d'un projet d'aménagement à la hauteur des enjeux de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France et proposer des conditions financières d'acquisition des terrains justes et équitables pour tous les propriétaires.

Au vu du nombre important de locaux à acquérir, une augmentation du prix d'acquisition (et des frais annexes tels qu'indemnités, émoluments et taxes) mettrait effectivement en péril un projet public, qui devra encore financer les études préalables. L'outil de la réserve foncière, tel que l'EPF d'Ile de France porte pour la CARPF, bénéficiera ainsi d'une visibilité importante en termes de prix foncier et de coût global, et permettra par ce biais un aménagement équilibré du territoire.

5.4 Avantages et inconvénients de l'opération

5.4.1 Avantages

La réserve foncière objet de la présente DUP permettra à terme de réaliser un projet d'aménagement qui aura pour objet :

- ✓ De développer l'attractivité du quartier gare par la restructuration commerciale et par le développement de l'accessibilité au bénéfice des habitants et entreprises du territoire ;

- ✓ De contribuer à la réalisation des objectifs en matière de développement économique et des mobilités inscrits au SCOT de la CARPF ;
- ✓ D'attirer des activités commerciales et de services ;
- ✓ De développer ces secteurs porteurs d'emplois ;
- ✓ D'envisager des retombées financières – directes et indirectes - pour les collectivités de l'ensemble du QPV et pour leurs entreprises.

5.4.2 Inconvénients

Les inconvénients du projet sont les suivants :

- ✓ L'atteinte au droit de propriété par le recours à la procédure d'expropriation.

D'un point de vue foncier, à défaut d'accord amiable avec les propriétaires privés, il sera procédé à l'expropriation des parcelles appartenant aux propriétaires privés.

- ✓ Nuisances

Pendant la durée des expropriations, une sécurisation renforcée du centre commercial devra être mise en œuvre.

- ✓ Sentiment d'abandon de la galerie

Pendant la durée des travaux de démolition, des nuisances liées au chantier seront générées. Elles ne peuvent pas être définies à ce stade ni évaluées, le projet d'aménagement n'étant pas connu.

- ✓ Perte provisoire de l'offre commerciale

5.4.3 Bilan

Les inconvénients du projet – principalement temporaires et limités dans le temps – n'apparaissent pas excessifs au regard des nombreux avantages que le projet présente.

Ainsi toutes ces raisons justifient le caractère d'utilité publique de ce projet.

6 Conclusions

Au regard de ce qui a été précédemment exposé il est demandé à Monsieur le Préfet du Val d'Oise que les acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (PRUR) d'Arnouville comportant l'acquisition de la Galerie Miltenberg soient déclarées d'utilité publique, au profit de la CARPF, au terme du présent dossier constitué conformément aux articles R.112-5 du Code de l'expropriation, et comprenant :

- ✓ Une notice explicative,
- ✓ Le plan de situation,
- ✓ Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- ✓ L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Par ailleurs, une enquête parcellaire sera menée conjointement à l'enquête d'utilité publique, conformément à l'article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et fait l'objet d'un dossier constitué selon l'article R.131-3 du même code, simultanément transmis à la Préfecture et comprenant :

- ✓ Un plan parcellaire
- ✓ La liste des propriétaires