

ANNEXE 2

**Projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare »
sur le territoire de la commune de GRIGNY
et mise en compatibilité des documents d'urbanisme
prévu dans le cadre de l'ORCOD IN**

porté par l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France (EPFIF)

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération
(article L 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)
annexe à l'arrêté n° 2024.PREF/DCPPAT/BUPPE/241 du 9 août 2024

I - Le Projet

En 2016, une opération de requalification de copropriétés dégradées a été déclarée d'intérêt national (Orcod-In) sur le quartier de Grigny 2 et son pilotage a été confié à l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Les Orcod-In visent à coordonner l'intervention publique afin de lutter contre l'indignité et la dégradation d'immeubles en copropriété. Elles prévoient : un dispositif d'intervention immobilière et foncière, un plan de relogement et d'accompagnement social, la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne, la mise en oeuvre de plans de sauvegarde des copropriétés et d'actions / opérations d'aménagement.

L'opération d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare » concerne environ 17 000 habitants et 5 000 logements, sur trois secteurs d'intervention (secteur Gare-Barbusse/secteur des Sablons/secteur des Tuileries).

Les aménagements urbains sont réalisés dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la ZAC « Les Quartiers de la Gare », créée le 6 juillet 2023.

1) Présentation :

Le projet ORCOD-IN Grigny 2 a été défini afin de :

- Poursuivre la rénovation du quartier et sa gestion après la scission de l'ancienne copropriété unique Grigny 2 ;
- Résoudre les dysfonctionnements du quartier et garantir une meilleure qualité de vie aux habitants ;
- Améliorer les conditions d'habitat.

Pour répondre à ces objectifs, l'EPFIF :

- Acquiert ou exproprie des biens immobiliers, pour garantir un fonctionnement plus sain du marché immobilier comme des copropriétés (fin des dégradations, de l'endettement...) et pour préparer la transformation urbaine de Grigny 2 ;

- Assure l'accompagnement social des propriétaires endettés et de ses locataires et propose des solutions de relogement aux ménages logés dans un habitat indigne ou dans les immeubles qui devront être démolis ;
- Lutte contre l'habitat indigne (par repérage et condamnations des lieux mais aussi par acquisition de biens) en lien avec les services de la ville de Grigny et l'Agence Régionale de Santé ;
- Pilote les plans de sauvegarde de Grigny 2, dans le cadre desquels la copropriété unique de Grigny 2 a été divisée en plusieurs copropriétés, plus petites et à la gestion plus simple, et des travaux d'urgence et de mise en sécurité ont été réalisés.
- **porte le projet d'aménagement urbain de Grigny 2 à travers la ZAC « les quartiers de la gare »**

Ce projet d'aménagement urbain permettra de transformer le quartier afin de mieux le connecter au reste du territoire, de créer de nouveaux équipements et des commerces, et de mettre en place un cadre de vie plus apaisé où la nature occupe davantage de place.

Dans le **secteur Gare/Barbusse**, le projet d'aménagement urbain prévoit de construire une entrée de ville attractive et des connexions avec le quartier Cœur de Ville-République, entre les Sablons et les Tuileries, entre Grigny et Ris-Orangis. Ceci implique :

- La création d'espaces publics paysagés en lien avec la rue Saint Exupéry, le mail des Sablons, le parvis de la gare et l'arrivée du bus TZEN4, la création ou la préservation d'espaces de pleine terre ;
- La création de connexions entre le parvis de la gare, l'esplanade des Droits de l'Homme, la route de Corbeil, la RD 310 et le quartier Cœur de Ville-République ;
- Des démolitions (centre commercial Barbusse, centre culturel Sidney Bechet et copropriétés Ney 49 et Lavoisier 48) aux abords de la gare et la construction d'environ 640 nouveaux logements, sous forme d'immeubles avec des commerces, services ou équipements de proximité en rez-de-chaussée ;
- La création d'un Centre de Vie Sociale (CVS) associant la maison de quartier, le pôle jeunesse du quartier, un service public d'accès à l'emploi et à la langue, un espace petite enfance et un foyer pour personnes âgées ;
- La création d'un équipement dédié au développement de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) ;
- La mise en place d'un programme de bureaux et d'activités le long de la RD310.

Sur le **secteur Sablons**, les aménagements proposés consistent à ouvrir et à dédensifier les sous-secteurs en créant des espaces publics et paysages et en démolissant des logements (copropriétés Cambacères 26, Surcouf 27 et Vlaminck 31). Une connexion nord-sud sera aménagée de la rue des Lacs à la route de Corbeil et un nouveau pôle éducatif sera créé. L'avenue des Sablons sera de plus végétalisée sur toute sa longueur. L'avenue des Sablons restructurée, les Lacs de l'Essonne, le bois de l'Arbalète, le square Vlaminck, le square Vayssière constitueront un système d'espaces publics, d'espaces verts et d'espaces de loisirs interconnectés et une liaison vers le sud de Grigny.

Les parkings souterrains des copropriétés Sablons 80 et Surcouf 79 seront maintenus. L'attractivité de ces parkings, et en conséquence du quartier, ne sera cependant assurée qu'à la condition d'un niveau de maintenance et surveillance suffisant pour sécuriser le stationnement.

Sur le **secteur Tuileries**, l'avenue des Tuileries sera restructurée : de nouveaux cheminements seront mis en place et les limites entre espaces publics et espaces privés seront clarifiées. Le groupe scolaire Langevin (et son city stade), la halle des Chaulais, le gymnase du Haricot seront eux aussi restructurés ; des parvis sécurisés seront notamment aménagés devant les groupes scolaires. La structure commerciale « Masséna » sera transformée et une voie pourra être ouverte au sud de l'avenue afin de connecter le secteur des Tuileries au centre-ville de Grigny.

Les aménagements sur le secteur Tuileries comprennent la mise en valeur du terrain de la Folie. Ce terrain aujourd'hui inoccupé accueillera 200 logements (éventuellement accompagnés de rez-de-chaussée actifs) dans un cadre naturel préservé. Les boisements, les zones humides et les continuités écologiques en place seront conservés.

Dans l'ensemble, les opérations prévues dans le cadre de l'ORCOD-IN consistent à :

- Requalifier des logements locatifs sociaux préexistants sur le quartier (Immobilière 3F, 145 logements après acquisitions et travaux) ;
- Démolir les immeubles les plus dégradés (921 logements répartis dans 10 bâtiments de cinq copropriétés), pour pouvoir désenclaver le quartier, le rendre moins dense et réaliser de nouveaux aménagements ;
- Transformer 402 logements répartis dans 4 bâtiments de 3 copropriétés dégradées en logement locatif social (LLS) via leur acquisition puis leur amélioration et leur revente à terme à des bailleurs sociaux ;
- Réhabiliter près de 3 500 logements et redresser les copropriétés concernées ;
- Réaliser des constructions neuves (81 000m² de surface de plancher au maximum), dont 55 000 m² de logements diversifiés en termes de programmation et de typologie, 15 000 m² d'activités/commerces, 11 000 m² de services, permettant le développement de formes innovantes ;
- Reconfigurer les espaces publics et leur maillage et requalifier une partie des voies de desserte ;
- Restructurer / démolir les parkings souterrains existants mais non fonctionnels et insécures, et accompagner cette suppression d'offre par un travail d'étude sur le stationnement à l'échelle du quartier ;
- Démolir les centres commerciaux Barbusse et Vlaminck et transformer le centre commercial Masséna, tout en construisant de nouveaux locaux commerciaux, de services ou d'activités (principalement au niveau du secteur gare / Barbusse et de la Folie) ;
- Créer, étendre et rénover des équipements répondant aux besoins de la population.

La réalisation du projet nécessitera plusieurs enquêtes parcellaires successives selon un calendrier qui s'échelonne sur 10 ans.

2) L'étude d'impact sur l'environnement:

En application de l'article R. 122-2 du code de l'Environnement, et plus particulièrement la rubrique 39 b (« Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha ») le projet de création a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement.

Les principaux enjeux environnementaux du projet examinés par l'Autorité Environnementale, dans son avis du 20 octobre 2022 sont :

- la réduction des risques sanitaires pour les populations, notamment liés à la présence de sols pollués, aux nuisances sonores et à la pollution de l'air,
- l'intégration des corridors écologiques et l'évolution du paysage urbain, des espaces verts et naturels et la maîtrise de la place de la voiture,
- la gestion des eaux, notamment pluviales, et des matériaux issus des démolitions,
- la maîtrise des consommations d'énergie, ainsi que des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique par la diminution des îlots de chaleur.

Des mesures de compensations vont être mises en place (annexe 3).

3) La mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme (PLU) :

Afin de rendre le PLU de Grigny, compatible avec le projet, des modifications doivent être effectuées au sein du document d'urbanisme, à savoir :

→ créer une zone spécifique, zone UX, zone urbaine multifonctionnelle comportant 3 sous-secteurs (UXa, Uxb, UXc) :

- le classement en zone UXa, zone pour réaliser une programmation mixte, des secteurs dits « Barbusse » et « Droits de l'homme » (actuellement classés en zone UE), destinée à l'implantation de bureaux, de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- le classement en zone UXb du secteur « Lavoisier » (actuellement classé en zone UKb à vocation d'habitat), afin de réaliser une programmation mixte,
- le classement en zone UXc du secteur dit « La Folie » (actuellement classé en zone UIT, destinée au développement d'activités artisanales), afin de permettre la programmation de logements prévue par le projet et en partie en zone NS pour préserver 2 zones humides identifiées.

→ créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondant au périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2,

→ modifier le plan de zonage pour le rendre compatible avec la nature des constructions prévues dans le cadre de la programmation de la ZAC et avec la protection des zones humides identifiées dans le périmètre de la ZAC,

→ mettre à jour des annexes du PLU, en supprimant notamment l'emplacement réservé n° 10 (parc de stationnement au bénéfice de la ville de Grigny, non compatible avec le projet urbain), le périmètre de projet d'aménagement sur le quartier Barbusse (instauré en 2008 et devenu caduc) et un secteur de plan de masse inscrit sur le site de la Folie non compatible avec le nouveau projet.

Avant l'enquête publique, une réunion d'examen conjoint dans le cadre de la mise en compatibilité s'est tenue le 12 décembre 2023 avec les personnes publiques associées au projet.

4) L'enquête publique unique

Par délibération du 10 juillet 2023, le conseil d'administration de l'EPPFIF a approuvé le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue du projet d'aménagement de la ZAC « Les quartiers de la gare » et a sollicité auprès du Préfet l'organisation des enquêtes publiques nécessaires.

Une enquête publique unique s'est déroulée sur la commune de Grigny du lundi 18 mars au mardi 23 avril 2024 avec pour objet :

- la demande de déclaration d'utilité publique
- la mise en compatibilité du PLU de Grigny
- la cessibilité des biens immobiliers et des places de stationnement situés au sein de la copropriété Ney 49 (bâtiment 4,5, et 6) ainsi que des lots accessoires de stationnement au sein de la copropriété « Sablons 81,83,84 ».

Elle a été conduite par une commission d'enquête (composée de 3 membres désignés par décision du tribunal administratif de Versailles en date du 23 novembre 2023) qui a assuré 12 permanences à la mairie de Grigny et à la maison du Projet, où les dossiers ont été tenus à la disposition du public accompagnés de registres d'enquête pour y déposer les remarques ou observations. Les dossiers étaient en parallèle consultables sur le site internet des services de l'État en Essonne sur l'espace dédié à l'enquête. Les observations pouvaient être également déposées sur un registre électronique.

Outre le dispositif de publicité légale (communication dans la presse, affichage dans le quartier et en mairie), l'EPPFIF a mis en place différents dispositifs visant une meilleure information et expression du public (résumé et guide de lecture pour une meilleure lisibilité du dossier, lettre d'information, flyer, poster communiquant dans les halls d'immeubles, post sur les réseaux sociaux).

A l'issue de l'enquête, la commission d'enquête a envoyé un procès-verbal de synthèse concernant le déroulement de l'enquête publique unique à l'EPPFIF, qui a produit un mémoire en réponse sur l'ensemble des points soulevés.

La commission d'enquête a ensuite transmis son rapport et ses conclusions motivées à la Préfecture le 21 mai 2024.

Sur l'utilité publique du projet, la commission d'enquête indique dans son avis :

→ Sur les aménagements urbains projetés :

« En conclusion, la commission confirme que les améliorations prévues du cadre de vie et des équipements sont bien d'utilité publique et justifient l'importance des dépenses à engager pour les réaliser, constatant, par ailleurs, que les aménagements projetés ne suscitent, de fait aucune critique du public, qui les a largement approuvés lors de la concertation préalable. »

→ Sur l'impact environnemental du projet :

« En l'absence d'observations recueillies sur l'impact environnemental du projet, on peut conclure que le bilan environnemental, sans être négatif, n'est probablement pas un argument significatif en faveur du projet »

→ Sur la gestion future des copropriétés :

« En conclusion, vu l'ampleur du problème et le coût qu'implique son traitement, l'intervention de l'État était la seule solution et l'intervention de l'EPFIF détaillée dans le projet apparaît bien d'utilité publique »

→ Sur la sécurité :

« En conclusion, la lutte contre les divers trafics et contre les marchands de sommeil n'arrivera pas à les faire disparaître. Cependant, l'objectif étant de rendre Grigny2 de nouveau « vivable », il s'agit d'en réduire la concentration locale. La réduction de densité du secteur des Sablons par des démolitions et reconstructions ailleurs est donc une mesure d'utilité publique, sous réserve de faire participer les experts en sécurité de la police à la conception des nouveaux aménagements comme le prévoit l'EPFIF. »

→ Sur les expropriations projetées:

« La procédure de « ré-accession » en deux étapes proposée par l'EPFIF paraît couvrir « l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation » comme la loi l'exige sous réserve qu'elle n'exige pas d'apport financier du propriétaire exproprié. »

La commission d'enquête a donné « *un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare » sous réserve que cette déclaration inclue les conditions suivantes :*

1) *L'EPFIF proposera aux propriétaires occupants expropriés, qui sont à jour de leurs charges, un logement équivalent, pouvant déboucher sur une pleine propriété sans surcoût par rapport à l'indemnité versée.*

2) *L'EPFIF permettra à la police de participer à la conception des constructions et des aménagements extérieurs, avec avis prioritaire. »*

Elle a également émis un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de Grigny afin de permettre la réalisation du projet et un avis favorable sur l'ensemble des emprises projetées et les biens immobiliers inclus dans le dossier d'enquête parcellaire.

5) La levée des réserves par l'EPFIF

Suite aux deux réserves formulées par la commission d'enquête, les membres du conseil d'administration de l'EPFIF, maître d'ouvrage du projet, qui ont délibéré le 3 juillet 2024 :

- ont pris acte des conclusions de la commission d'enquête
- rappellent que, conformément au code de l'expropriation, le dispositif de location-accession mis en place à titre expérimental par l'EPFIF, et décrit dans son mémoire en réponse au rapport de la commission d'enquête, n'est pas une obligation qui s'impose à l'autorité expropriante dans le cadre d'une expropriation mais qu'il répond, de ce fait, à la première réserve de la commission d'enquête.
- rappellent que l'EPFIF réalisera une étude de sûreté et de sécurité publique, en associant les services de Police notamment, et sollicitera l'avis de la commission compétente en matière de sécurité publique, conformément au Code de l'Urbanisme, répondant ainsi à la deuxième réserve de la commission d'enquête

6) L'approbation de la mise en compatibilité du PLU

Le dossier de mise en compatibilité n'a pas fait l'objet de modification suite à la réunion d'examen conjoint et à l'enquête publique. Le conseil municipal de Grigny a approuvé le 3 juillet 2024 l'avis favorable de la commission d'enquête sur la mise en compatibilité.

7) La déclaration de projet

En application de l'article L 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'EPFIF étant un établissement public de l'État, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.

II- Les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération :

Le caractère d'utilité publique du projet s'apprécie au regard des avantages et inconvénients qu'il génère :

➔ Les avantages du projet

➤ **une étape indispensable dans l'opération ORCOD-IN**

Le caractère d'intérêt national de l'opération et les moyens exceptionnels qui en découlent tant en terme de financement que de modalités d'intervention ont entraîné une dynamique plus large impliquant de nombreux services et organismes, des habitants ce qui prouve que ce projet est très attendu et indispensable. Après la scission de la copropriété de Grigny 2, la restructuration du quartier est l'étape indispensable pour réparer les erreurs commises dans la conception du projet d'origine dans les années 70.

➤ **une amélioration de la qualité de vie des habitants du quartier et de leur sécurité avec la création de différents aménagement urbains**

Très soutenu par la commune et par la communauté d'agglomération, le projet d'aménagement a pour objectifs d'améliorer les conditions de vie des habitants, de mettre fin au processus de dégradation des copropriétés et de transformer le quartier pour le reconnecter au reste de la ville tout en veillant à la sécurisation des lieux. Cela se traduit par les actions suivantes :

→ dédensification de certains secteurs (Lavoisier, Surcouf et Vlaminck) suite à la démolition des immeubles les plus dégradés ce qui permettra de désenclaver les différents quartiers et de créer davantage d'espaces collectifs tout en augmentant la place des espaces naturels au sein du quartier.

→ aménagement de la voirie et des espaces publics :

Elargissement des trottoirs et des cheminements divers qui permettra de dégager de la visibilité pour les usagers, de faciliter les circulations douces et de les rendre plus sécurisées.

Restructuration des avenues des Sablons et des Tuileries qui va accompagner la démolition des immeubles en vue de la dédensification et qui permettra de connecter les différents secteurs aux équipements et trames vertes.

Création d'une trame verte permettant de valoriser les modes de déplacements à pied et à vélo et de faire la connexion avec les lacs, le bois de l'Arbalète, le parc de la Theuillerie à Ris-Orangis et les autres bois environnants.

Création d'une centralité autour du pôle gare et du secteur « Barbusse » qui servira de trait d'union entre les différents secteurs y compris celui de Coeur de ville-République grâce aux différents équipements (programme neuf de 640 logements, commerces, services, activités associatives, bureaux dédiés aux entreprises...) qui répondront aux attentes des habitants et permettront de créer une mixité sociale et urbaine.

Désenclavement du quartier avec un pôle gare Grigny-Centre qui regroupera de nombreux transports publics (RER D, TZEN 4, bus), permettant ainsi de connecter le quartier aux différentes zones d'emploi.

Mise en place d'ateliers participatifs pour impliquer les habitants à la démarche de co-construction de leur quartier.

→ aménagement au niveau des équipements collectifs :

Restructuration avec extension des groupes scolaires qui seront équipés également de parvis sécurisés et amélioration/développement des équipements sportifs afin de placer l'éducation au coeur du projet de territoire.

Création d'un centre de vie sociale (CVS) qui regroupera la maison de quartier, le pôle jeunesse du quartier, un service public d'accès à l'emploi et à la langue, un espace petite enfance et un foyer pour personnes âgées. Il s'agit d'un atout du projet puisque le fait de favoriser les rencontres et la solidarité interhabitants est une des voies qui peut empêcher la dégradation des espaces collectifs et freiner la délinquance.

Construction d'un équipement structurant au niveau du pôle gare dédié au développement de l'économie sociale et solidaire (ESS) : locaux destinés aux associations, salles de formation, espaces de coworking, bureaux pour les entreprises et services ESS ...

→ réhabilitation/démolition des parkings afin d'offrir une offre de stationnements de proximité, en nombre suffisant et sécuritaires à l'ensemble des secteurs

→ prise en compte des contraintes nécessaires à la sécurisation du quartier

Travail de conception du projet urbain, et notamment des espaces publics (positionnement, éclairage, renforcement de la vidéo protection, mobilier urbain...), fait en partenariat avec les services de police afin de prévenir certaines formes de délinquance

➤ **un accompagnement social renforcé mis en place par l'EPFIF**

Dans un contexte territorial très défavorisé (Grigny est la commune la plus pauvre de France), l'EPFIF a mis en place un accompagnement social renforcé et individualisé auprès des occupants pour leur permettre de sortir de la précarité :

- relogement dans le parc social, accès aux droits, travail sur l'endettement, lutte contre l'habitat indigne, amélioration des conditions d'habitat

- mise en place, à titre expérimental, d'un dispositif de location-accession pour donner la possibilité aux copropriétaires occupants expropriés, à jour de leurs charges depuis plus de deux ans et dont la situation financière le permet, de devenir propriétaire d'un bien ailleurs à Grigny 2.

- fin du processus de dégradation des copropriétés grâce au travail de redressement financier des copropriétés et de la rénovation du patrimoine

- mixité résidentielle et fonctionnelle grâce à une offre nouvelle et diversifiée de logements, commerces, équipements et services

- implication des habitants dans les différentes étapes du projet (concertation, co-construction, ateliers participatifs...) dans l'objectif de changer l'image du quartier

- assistance juridique aux ménages susceptibles d'être expropriés par le Conseil Départemental d'Accès au Droit avec la mise en place de permanences juridiques et d'une présence de conseillers juridiques le jour des transports sur les lieux du juge de l'expropriation

➤ **une prise en compte des aspects environnementaux**

- réduction des gaz à effet de serre avec l'utilisation de matériaux biosourcés, chauffage par géothermie en utilisant le réseau déjà mis en place sur la commune

- renforcement des mobilités douces et des transports en commun

- réduction des îlots de chaleur par la désimperméabilisation des sols dans certaines zones

- mesures « éviter, réduire, compenser, accompagner » pour la protection des espèces

- conservation des zones humides

➔ **Les inconvénients du projet**

➤ **Les effets sur l'environnement humain**

Inconvénients liés aux expropriations

Du fait des acquisitions à réaliser et du recours potentiel à l'expropriation, pour permettre la réalisation du projet d'aménagement et notamment des opérations de démolition, ce dernier portera inévitablement atteinte au droit de propriété : dépossession pour les propriétaires occupants (perte de propriété et du lieu d'habitation) et perte d'un revenu pour les propriétaires bailleurs.

Pour autant les négociations amiables sont d'ores et déjà privilégiées au maximum . C'est seulement si les propriétaires refusent une vente amiable que le recours à l'expropriation sera sollicité. Dans ce cas, la dépossession de leur bien sera compensée par une indemnité fixée par le juge de l'expropriation sur la base des transactions intervenues sur la copropriété et en tenant compte de l'état et de l'occupation du logement.

Les occupants des logements voués à la démolition ont un droit au relogement, conformément au code de l'expropriation. Par ailleurs, un dispositif de location accession est mis en place à titre expérimental afin de permettre à certains propriétaires occupants de réaccéder ailleurs à Grigny, où le marché a également subi une dépréciation importante avant le démarrage de l'ORCOD et est proche du marché de secteur voué à l'expropriation.

Inconvénients liés aux travaux

Du fait de la modification en profondeur de la structure du quartier, la réalisation du projet engendrera de multiples chantiers sources de nuisances (stationnement aléatoire, plan de circulation provisoire, bruit, poussières ...) qui ne peuvent être évitées.

Toutefois les nuisances seront atténuées par la mise en place d'une charte de chantiers à faibles nuisances (suivie par un responsable dédié), qui sera imposée à tous les opérateurs et entreprises, incluant un dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines.

➤ **Les effets sur l'environnement naturel du site :**

La démarche ERCA mise en place et décrite dans l'annexe 3 viendra réduire les atteintes à l'environnement sachant que l'un des objectifs du projet est de renforcer les espaces naturels et d'ouvrir davantage de surfaces perméables.

➤ **L'impact sur les activités commerciales**

Suite à la restructuration de la trame commerciale et à la transformation du quartier, certains commerces présents sur le site ne pourront rouvrir ou seront réorientés sur la ZAC du centre-ville.

➤ **Le stationnement**

Le nombre de places de stationnement sera en nombre suffisant après la réalisation de tous les travaux mais les modalités de gestion des parkings souterrains restent à définir afin de pouvoir maintenir dans le temps les travaux nécessaires à l'entretien et à la sécurisation.

➤ **Coût important du projet**

Le coût de ce projet d'aménagement, évalué à plus de 580 millions d'euros est très important mais il est justifié d'une part, par la taille exceptionnelle du quartier à transformer (5 000 logements) et d'autre part, par le fait que les opérations ponctuelles de redressement des copropriétés s'étant avérées inefficaces, une opération de grande ampleur est devenue nécessaire.

L'évaluation socio-économique conclut d'ailleurs à une valeur nette positive de plus de 317 millions d'euros grâce aux bénéfices sociaux, économiques et environnementaux attendus à long terme suite à la restructuration et à la remise en état des copropriétés.

Considérant que l'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare » et par là même la restructuration du quartier est l'une des actions de l'opération de requalification des copropriétés dégradées déclarée d'intérêt national par le décret n°2016-1439 du 26 octobre 2016,

Considérant que tout a été mis en œuvre pour que les habitants soient informés régulièrement et participent à l'enquête publique sur le projet d'aménagement,

Considérant que le dispositif social qui est engagé permet d'examiner individuellement toutes les situations afin d'aider au mieux les habitants,

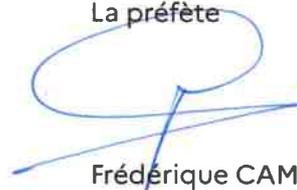
Considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement mais vise au contraire à remettre la nature au sein du quartier,

Considérant que les impacts du projet sur l'environnement sont maîtrisés par l'application d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser-Accompagner (ERCA) dont les engagements sont détaillés dans le dossier d'enquête et joints en annexe 3,

Considérant que, dans la mesure où l'intérêt de l'opération l'emporte sur les inconvénients qu'elle comporte ou sur les atteintes qu'elle porte aux intérêts privés,

l'utilité publique de l'opération d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare » est justifiée.

La préfète



Frédérique CAMILLERI

