

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES HAUTS DE MARCOUVILLE

Réunion publique

Date : 17 octobre 2024 à 19h00

Lieu : Ecole Ludovic Piette



Mots d'introduction

Madame le Maire, Stéphanie VON EUW



DÉROULÉ DE LA RÉUNION

1. L'enquête publique

- L'enquête publique : l'essentiel à savoir
- La ZAC : Concertation préalable, Périmètre, objectifs, programmes, plans
- La DUP
- L'enquête parcellaire
- Planning prévisionnel

2. Les acquisitions

- Les acquisitions de box :
 - Gestion du stationnement
 - Déroulement
 - La copro C
 - Acquisitions amiables
 - Acquisitions par voie d'expropriation
- Les acquisitions de logements
- Les acquisitions de commerces

3. Questions / réponses

1. L'enquête publique

L'ENQUETE PUBLIQUE

Objectifs, Durée, Commissaire enquêteur

- Enquête publique unique, au titre du code de l'environnement, préalable à :
 - La création de la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée)
 - La DUP (Déclaration d'Utilité Publique)
 - L'enquête parcellaire

- Durée : du **02 octobre à 9h00 et le 04 novembre à 19h00**

- Commissaire enquêteur désigné : **Gauthier BALLARD**

- Le Commissaire enquêteur reçoit le public lors de 4 permanences :
 - Samedi 05 octobre de 9h00 à 12h00 à la Mairie de Pontoise
 - Mercredi 09 octobre de 16h00 à 19h00 à la Maison du projet
 - Samedi **26 octobre** de 9h00 à 12h00 à la Mairie de Pontoise
 - Lundi **04 novembre** de 16h00 à 19h00 à la Maison du projet

L'ENQUETE PUBLIQUE

Consultation du dossier et observations

- **Consultation du dossier d'enquête et registre d'observations du public :**
- Dossiers et registres physiques :
 - à la Mairie de Pontoise,
 - à l'hôtel d'agglomération de Cergy-Pontoise
 - à la Maison du projet
 - À la Mairie d'Osny,
(aux jours et horaires d'ouverture)
- Dossier et registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/renouvellement-urbain-des-hauts-de-marcouville>
- Contenu du dossier d'enquête :
 - L'arrêté d'ouverture d'enquête
 - Le dossier de création de la ZAC avec annexes
 - L'étude d'impact et le résumé non technique
 - Le dossier de déclaration d'utilité publique
 - Le dossier d'enquête parcellaire
 - Les avis des collectivités territoriales intéressées et l'avis de l'autorité environnementale
 - Le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale

L'ENQUETE PUBLIQUE

Suites

- Le commissaire enquêteur établira :
 - Un **rapport sur l'enquête et les observations du public**
 - **et ses conclusions** motivées favorables, favorables avec réserve(s) ou défavorables au projet soumis à l'enquête publique.
- Il les transmettra au Préfet du Val d'Oise et au Président du Tribunal Administratif
- Ces documents seront mis à disposition du public sur le site internet dédié au projet ainsi qu'à l'hôtel d'agglomération et dans les mairies de Pontoise et Osny durant 1 an.
- **Décisions :**
 - L'Agglomération délibèrera pour :
 - Constaté le projet d'intérêt général
 - Approuver le dossier de création de la ZAC
 - Le Préfet prendra les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique et de Cessibilité

La concertation préalable

- Lancée au **printemps 2022** pour co-construire le projet à présenter à l'ANRU (*Agence Nationale de Renouvellement Urbain*)
- Inauguration de la **maison du projet** le 17 juin 2023
- **Permanences** les mercredis après-midi
- **Réunion publique** le 27 septembre 2023



Inauguration de la maison du projet 17 juin 2023



Maquette du projet à la maison du projet



Réunion publique 27 septembre 2023

La concertation préalable

➤ 6 ateliers de concertation du public thématiques :

- Mobilités,
- Eclairage public,
- Place publique,
- Déchets,
- Commerces et activités,
- Santé

➤ Des ateliers avec les enfants



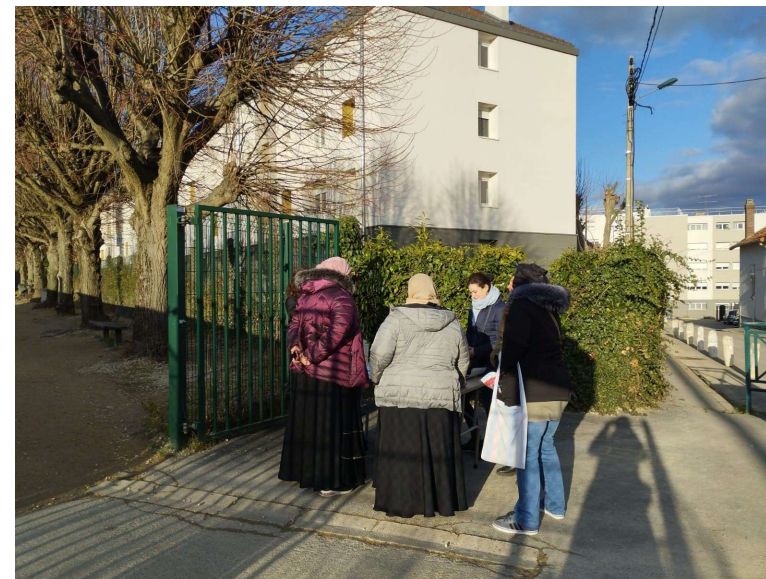
Atelier place



Atelier avec les enfants



Atelier mobilité



Atelier santé

La concertation préalable

- Un déjeuner de **restitution** le 02 mars 2024
 - Panneaux avec les contributions du public
 - Maquette du quartier réalisée par les enfants lors des ateliers avec le CAUE 95 (*Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Val d'Oise*)



Panneaux



Déjeuner de restitution



Maquette réalisée par les enfants

LA ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

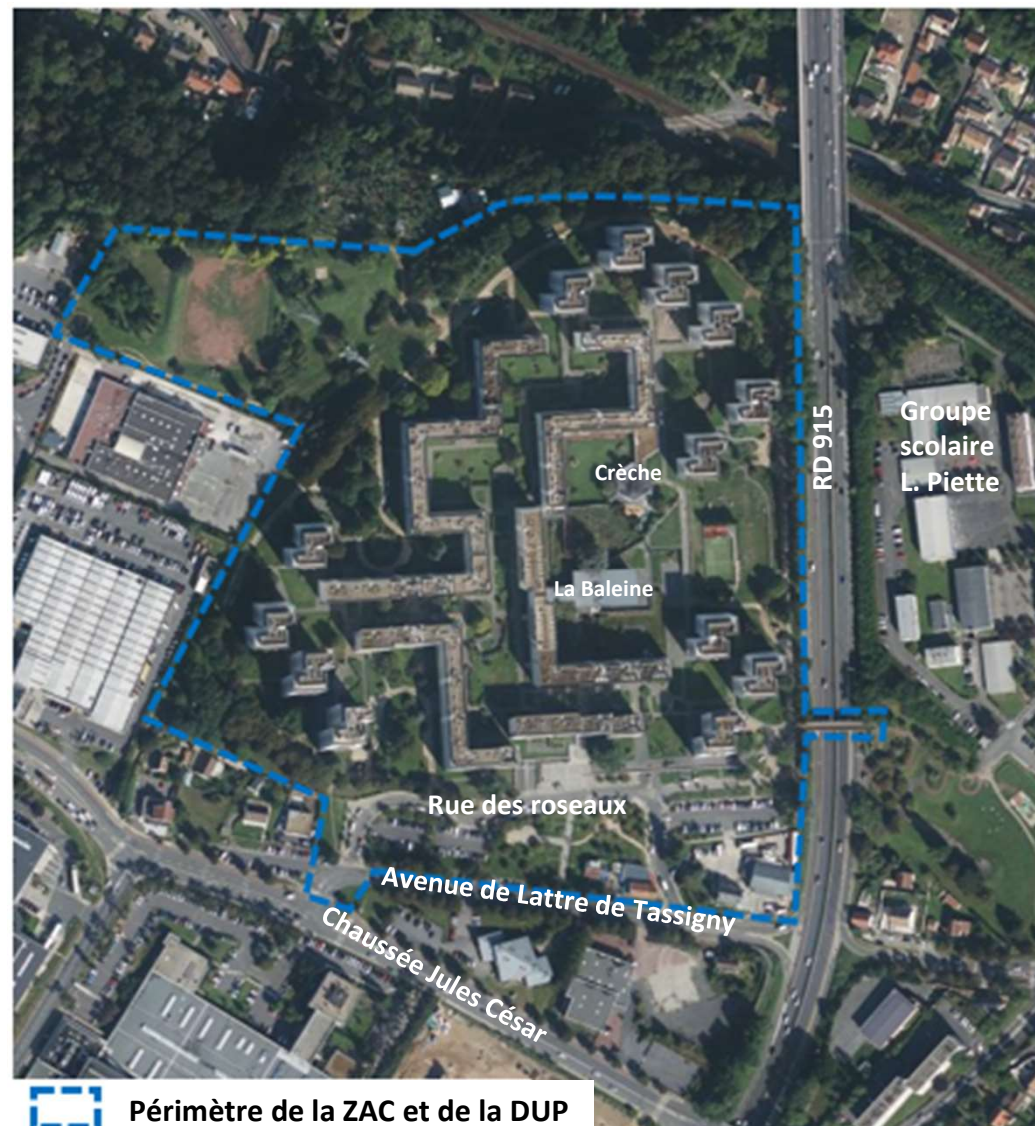
Objectifs et périmètre

LA ZAC est un outil juridique pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Objectifs :

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Hauts de Marcouville, validé par l'ANRU vise à :

- **Désenclaver** le quartier en l'ouvrant sur la Ville et l'Agglomération ;
- **Répondre aux besoins des habitants**, notamment en réduisant de manière significative et durable les **charges** et répondre aux problématiques de **sécurité**
- Faire du **quartier** Les Hauts de Marcouville un lieu **vivant et attractif** et lui redonner une **image positive** ;
- Retrouver une **mixité d'usage** (habitats, activités économiques, commerces, services, équipements) ;
- Attirer au sein du quartier les usagers extérieurs et **renforcer la vie de quartier avec un cadre de vie agréable** ;
- Inscrire le quartier dans la démarche « **Quartiers Résilients** » afin de réaliser un projet adapté aux enjeux du changement climatique et favorable à la santé.



La ZAC

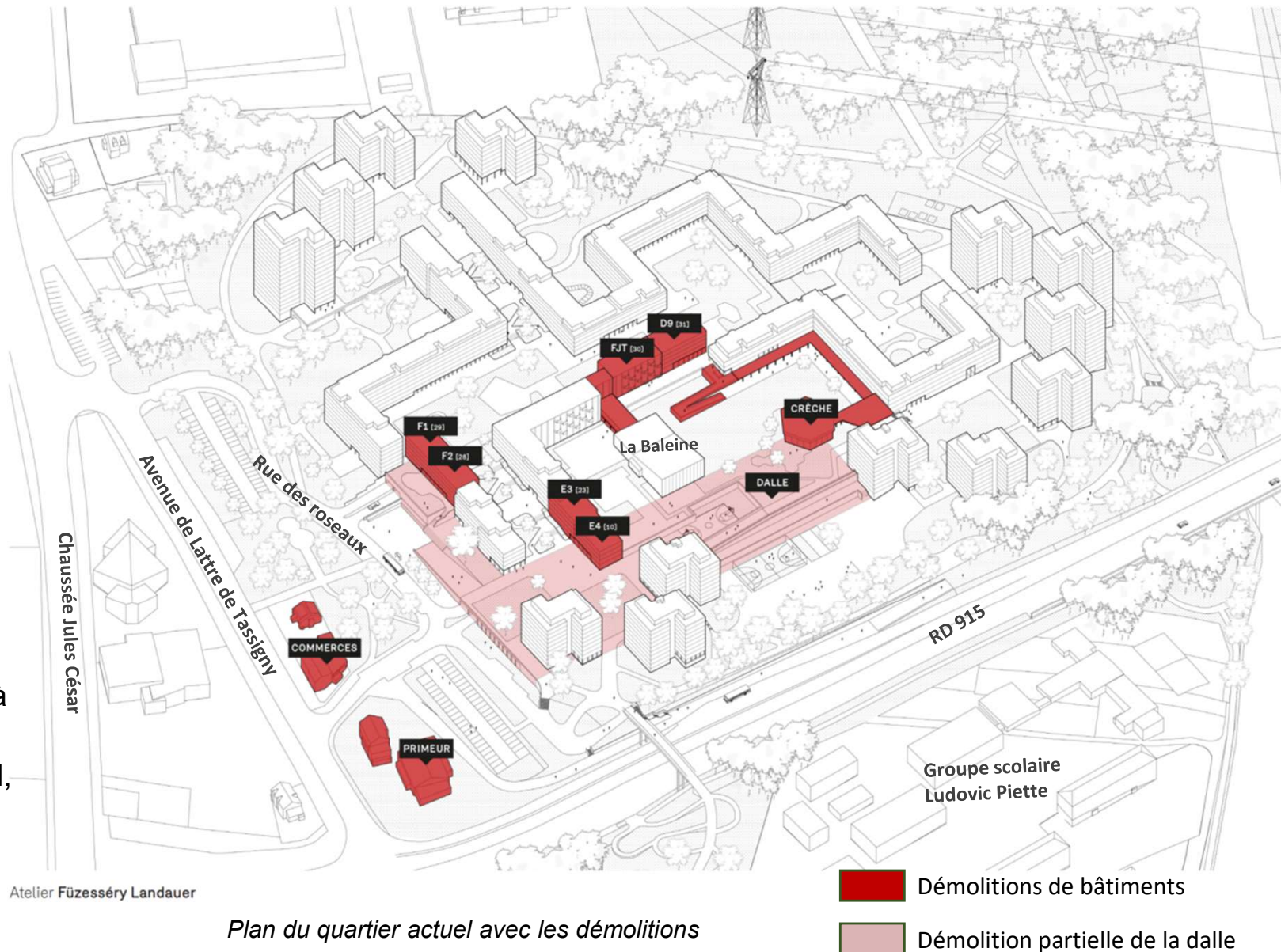
Programme – Les démolitions

ERIGERE réalisera les démolitions :

- De 46 logements sociaux : bâtiments 10, 23, 28 et 29
- De 45 chambres du Foyer Jeunes Travailleurs (FJT)

La CACP réalisera les démolitions de :

- 10 logements privés (bâtiment 31)
- La crèche,
- Les auvents,
- La passerelle d'accès à la Baleine et la rampe,
- Les commerces au sud,
- Et la démolition partielle de la dalle.



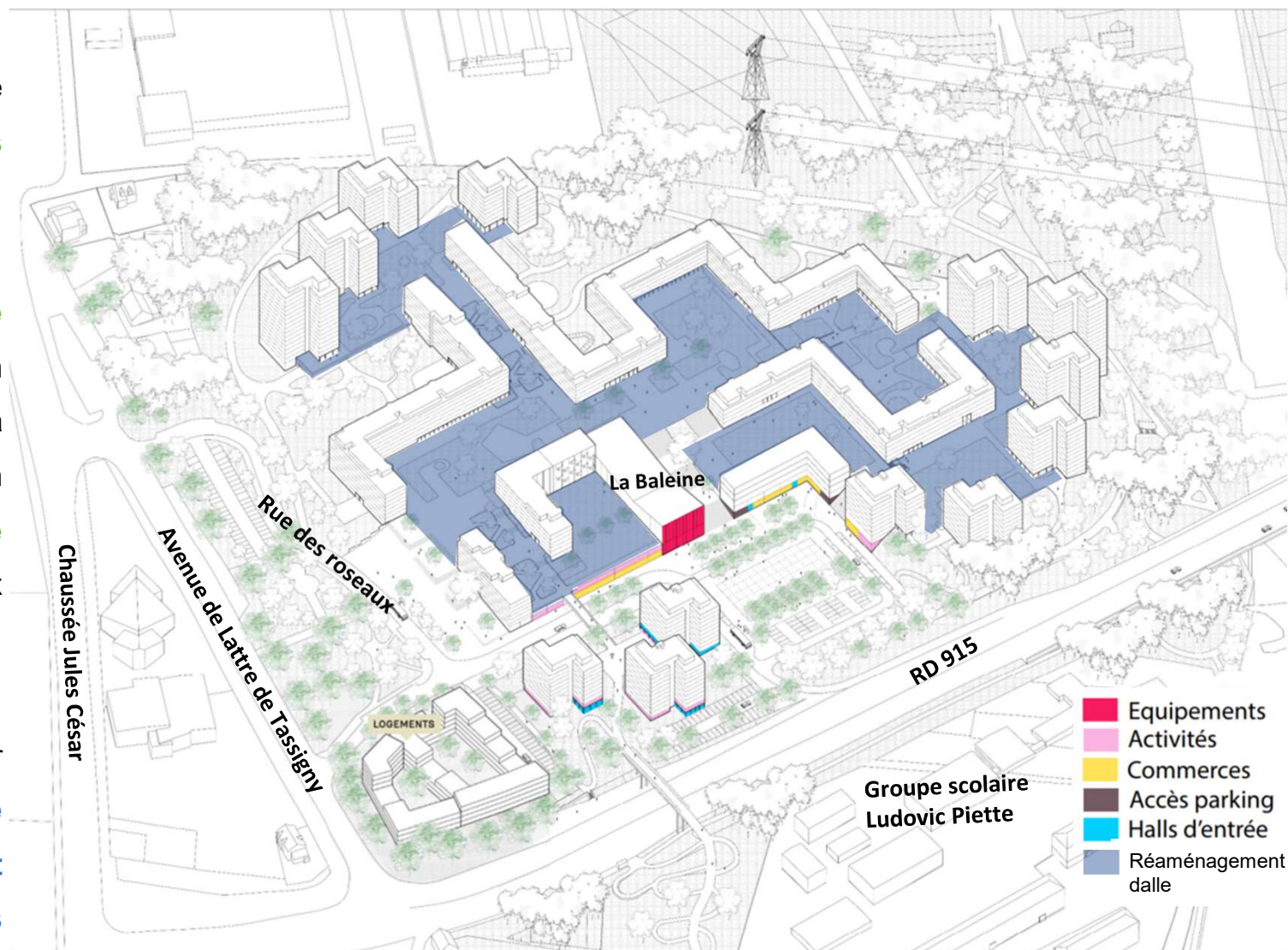
Plan du quartier actuel avec les démolitions

La ZAC

Programme – Interventions de l'Agglomération Une opération d'aménagement d'envergure

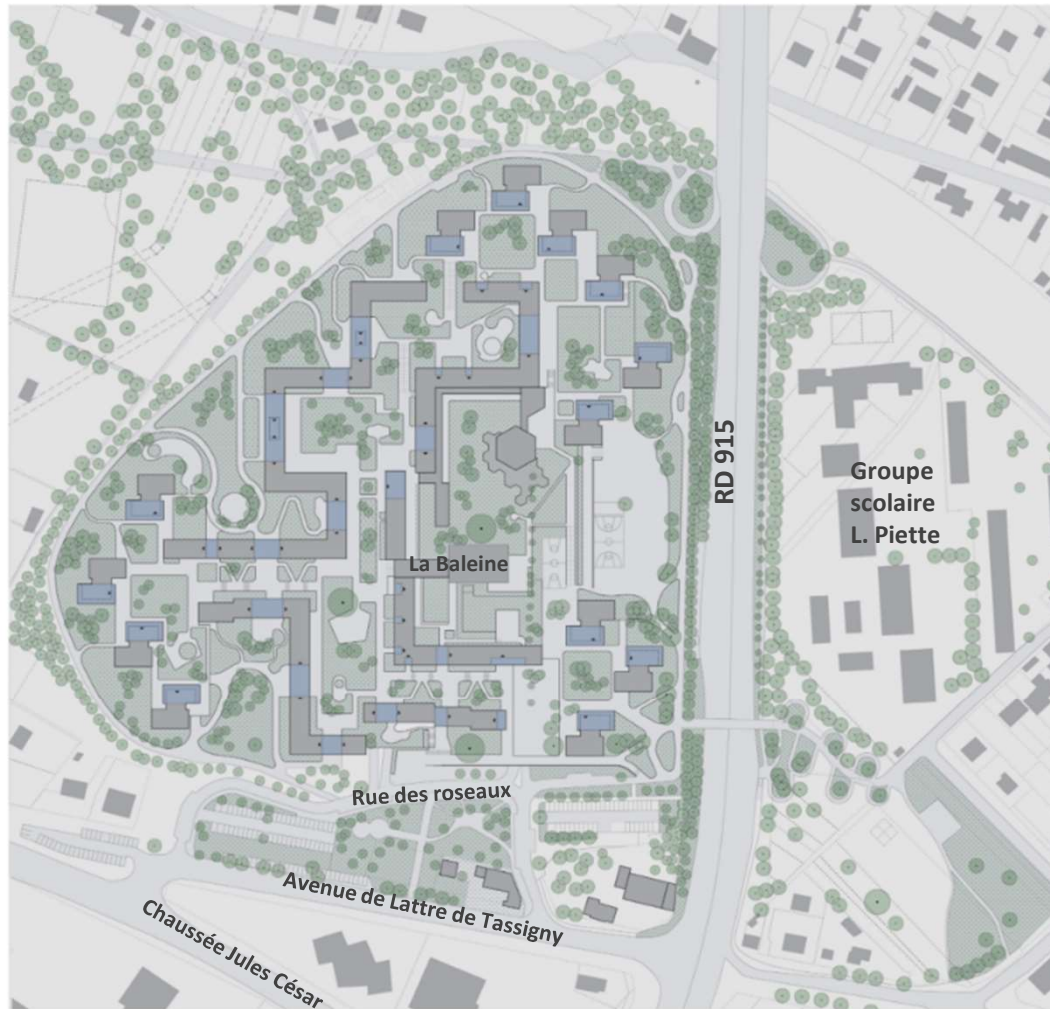
La CACP réalisera :

- La reprise d'**étanchéité** de la dalle conservée, **réaménagement des espaces sur dalle**,
- La création d'une **nouvelle centralité** de quartier et d'un nouvel **accès** au quartier depuis la RD 915, reconfiguration et création **d'espaces publics de grande qualité** et de nouveaux **commerces et logements**
- Une **clarification foncière** pour **diminuer les charges** : la **Ville de Pontoise** sera **propriétaire et gestionnaire des espaces publics**



La ZAC

Plans de l'existant et du projet



Atelier Füzesséry Landauer

EXISTANT



Atelier Füzesséry Landauer

PROJET



La ZAC

Programme – Interventions de la Ville de Pontoise

La Ville de Pontoise réalisera :

- La **requalification et extension de l'équipement public** La Baleine avec notamment :
 - La maison de quartier,
 - La bibliothèque,
 - La crèche
 - Le programme de réussite éducative (PRE)

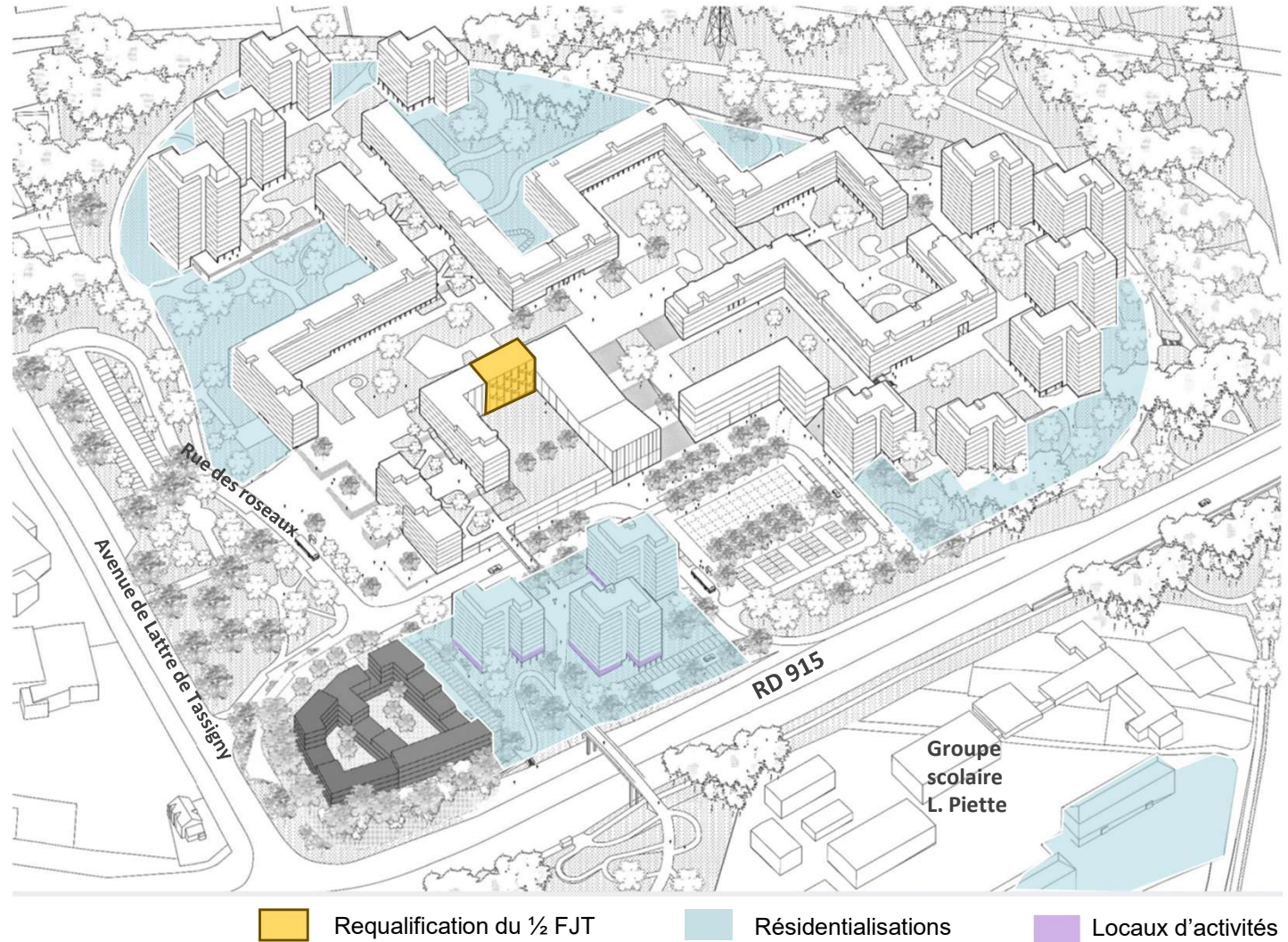


La ZAC

Programme – Interventions d'ERIGERE

ERIGERE réalisera :

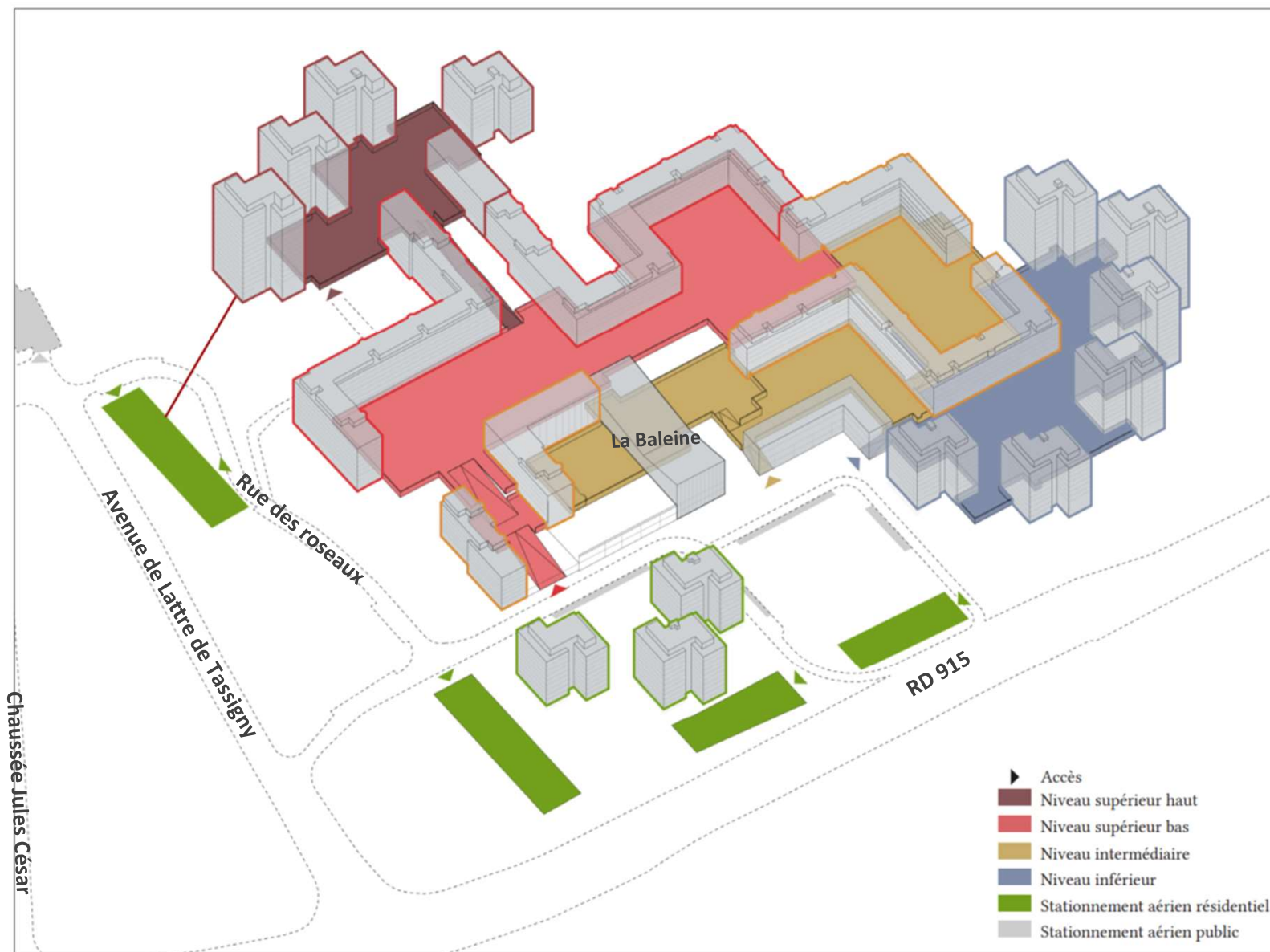
- La **requalification du demi FJT** non démolé en 43 logements sociaux
- La **résidentialisation** de 807 logements sociaux,
- Implantation de **locaux d'activités** en pieds de tours
- La **reconstitution**, hors site (à la ZAC Bossut) de 79 logements sociaux



La ZAC

Programme – Interventions d'ERIGERE - Parkings

ERIGERE réalisera le **réaménagement** et la segmentation des stationnements en sous-sols en **4 parkings indépendants** pour plus de sécurité



L'ENQUETE PUBLIQUE

La DUP : Déclaration d'Utilité Publique

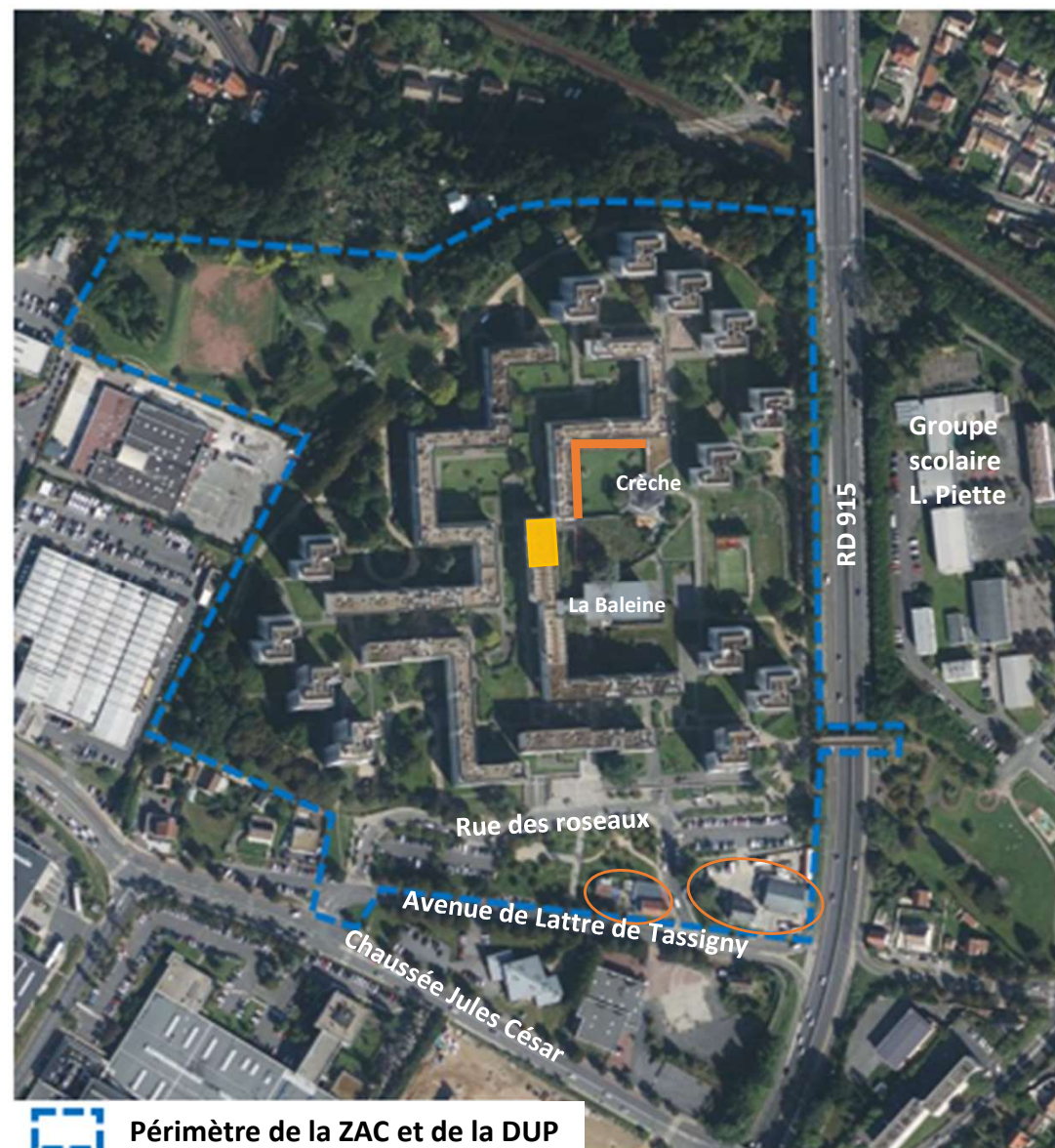
La DUP est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant pour cause d'utilité publique.

➤ Acquisitions aux propriétaires privés dans le périmètre de la DUP :

Acquisition de l'ensemble des **box privés** en sous-sol (304 box)

 Acquisition des **10 logements** privés (bâtiment 31)

 Acquisition des **commerces** du quartier



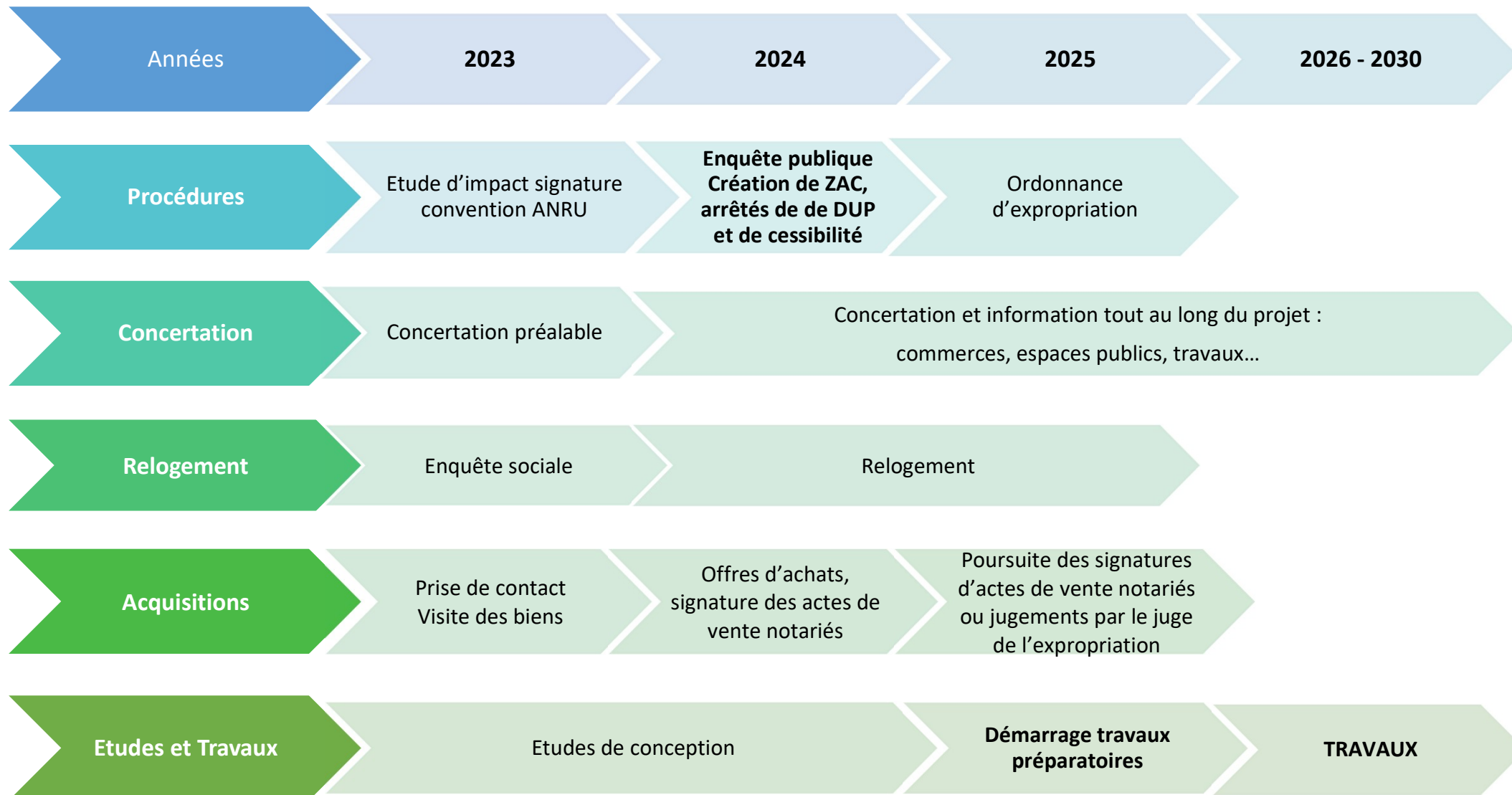
L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête parcellaire

- L'enquête parcellaire vise à **identifier les biens à exproprier et leurs propriétaires.**
- Les propriétaires situés dans le périmètre de la DUP ont reçu un courrier de notification de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique début septembre ainsi qu'un **questionnaire d'identité à compléter.**
- Le **questionnaire est à renvoyer** complété d'ici le 04 novembre au plus tard :
 - Par mail : laura.moubri@cergyponoise.fr
 - Ou par courrier :

Hôtel d'agglomération de Cergy-Pontoise
A l'attention de Mme Laura Moubri
Parvis de la Préfecture CS 80309
95027 Cergy-Pontoise Cedex

PLANNING PRÉVISIONNEL SYNTHÉTIQUE



2. Les acquisitions

LES ACQUISITIONS DE BOX

La gestion du stationnement

Entre la signature de l'acte de vente
et le début des travaux

Une convention d'occupation gratuite est signée avec
l'occupant du box : **il peut garer son véhicule dans le
box gratuitement**

Pendant les travaux

Un **parking provisoire** sera aménagé sur le terrain
rouge, **stationnement réservé, gratuit et sécurisé**

Après les travaux

Erigère garantit aux anciens propriétaires de box qui le
souhaiteront, **l'accès à un box fermé en sous-sols**
**(loyer aux alentours de 50€/mois charges comprises
valeur 2023)**



Atelier Füzesséry Landauer

EXISTANT



LES ACQUISITIONS DE BOX

Une démarche engagée depuis l'été 2023

Eté 2023

- Prise de contact avec les propriétaires

Février 2024

- Obtention de l'avis des Domaines
- Réunion d'informations avec les propriétaires de box

Avril 2024

- Envoi des courriers d'offres amiables

Eté 2024

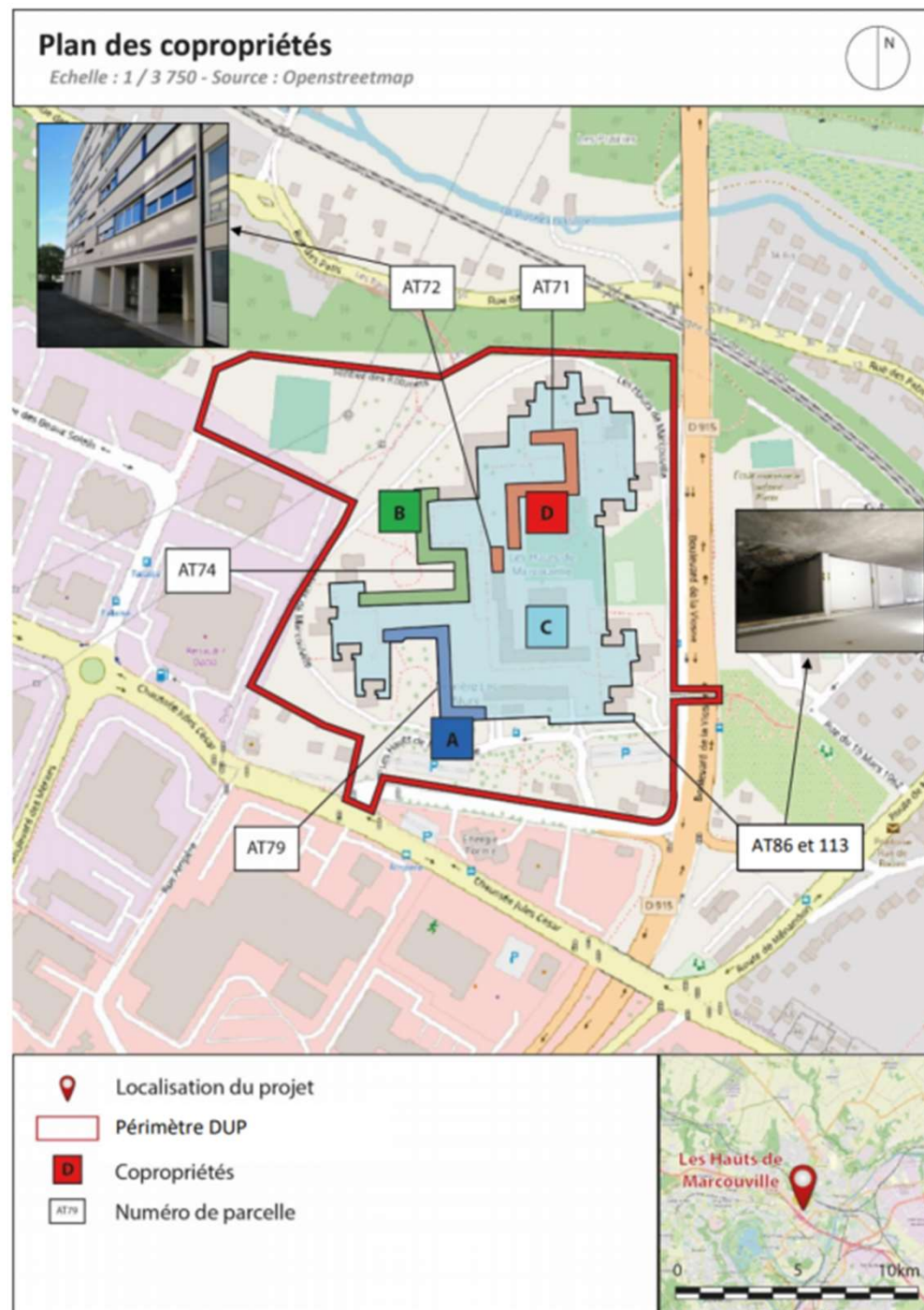
- Envoi des 2nd courriers d'offres amiables (même prix)
- 1^{ères} acquisitions amiables

LES ACQUISITIONS DE BOX

La copro C

Marcouville est géré par :

- **3 copropriétés A, B et D :**
 - Copro A et D gérées par le syndic Immo de France
 - Copro B gérée par le syndic AMI
 - **1 copropriété C correspond aux sous-sols et comprend la majorité des box**
 - **La copro C n'a pas de syndic**
 - **L'ASL** pour les dépenses communes
 - Gérée par Immo de France
- ⇒ Avant chaque acquisition, le syndic doit établir un document (état-daté) qui dresse la situation financière du bien cédé
- ⇒ **AG convoquée le lundi 21 octobre à 18h00 à l'école Ludovic Piette pour désigner le syndic de la copro C**
- ⇒ **Les box situés dans la copro C pourront être acquis à compter de décembre 2024**

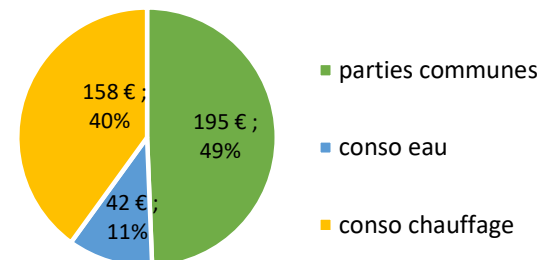


LES ACQUISITIONS DE BOX

Estimations des impacts financiers

Charges ASL - Budget réalisé en 2023	cave	box	logement (T5)	Total par mois	Total par an
parties communes	5 €	18 €	172 €	195 €	2 335 €
conso eau	1 €	4 €	37 €	42 €	503 €
conso chauffage	1 €	5 €	152 €	158 €	1 894 €
TOTAL	7 €	26 €	361 €	394 €	4 732 €

Charges de l'ASL 2023 par mois pour un logement + box + cave



Estimation des économies dès la vente du box*	par mois	par an
Charges du box	- 26 €	- 316 €
Taxe foncière box	- 8 €	- 100 €
Total estimatif	- 35 €	- 416 €

Estimation des économies après les travaux*	par mois	par an
charges et taxe foncière box	- 35 €	- 416 €
Suppression des charges "parties communes" sauf assurance bâtiments privés** et honoraires du syndic ASL résiduel	- 158 €	- 1 893 €
Loyer box en sous-sol	50 €	600 €
Total estimatif	- 142 €	- 1 709 €
économies estimées en %		-36%

***sur la base des prix de 2023 - estimations indicatives non garanties du fait de l'inflation**

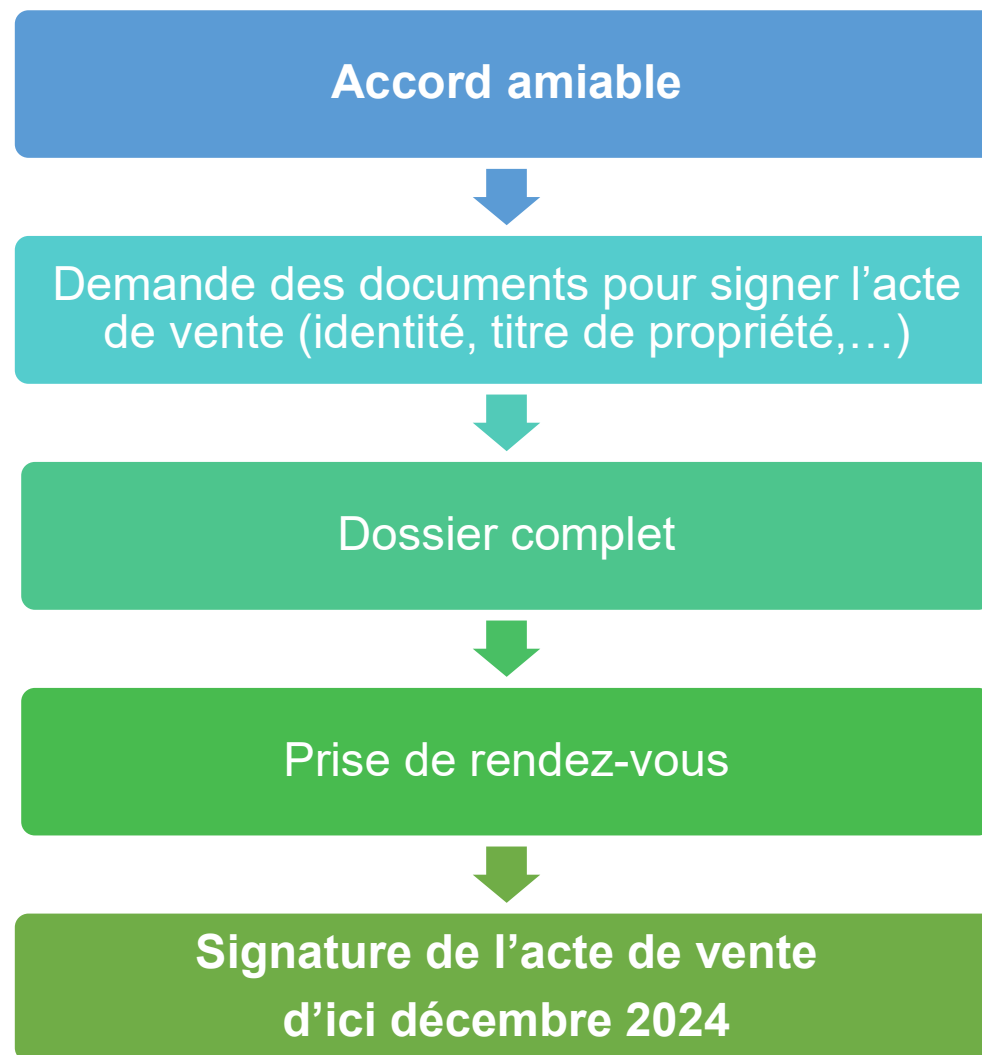
**** L'assurance actuelle payée par l'ASL couvre les parkings, les extérieurs et les copro A, B et D. A terme, ERIGERE payera l'assurance du parking et la Ville celle des espaces publics. Les copro privées devront assurer les bâtiments.**

⇒ **Le projet vise à retirer la majorité des charges « parties communes » :**

- **La Ville assurera la gestion et travaux d'entretien des espaces publics.**
- **ERIGERE assurera la gestion et travaux d'entretien des parkings en sous-sols.**

LES ACQUISITIONS DE BOX

Les acquisitions amiables



LES ACQUISITIONS DE BOX

Les acquisitions par voie d'expropriation

En cas d'absence de réponse ou de refus explicite à fin octobre



Novembre – Décembre :
Envoi de mémoires valant offres aux propriétaires



1 mois ferme pour répondre
Si l'offre est acceptée, cf. processus en cas d'acquisition amiable



Si après ce délai d'1 mois l'offre est refusée ou absence de réponse



Saisine du juge de l'expropriation pour demande de fixation
judiciaire et notification au propriétaire



2025 : Fixation judiciaire par le juge
Les deux parties devront être représentées par un avocat

LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS

Les démarches pour les 10 propriétaires de logements

Eté 2023

- Prise de contact avec les propriétaires

Février 2024

- Obtention de l'avis des Domaines
- Echanges avec les propriétaires

Eté – Automne 2024

- Signatures des 1ères promesses de vente et du 1^{er} acte de vente

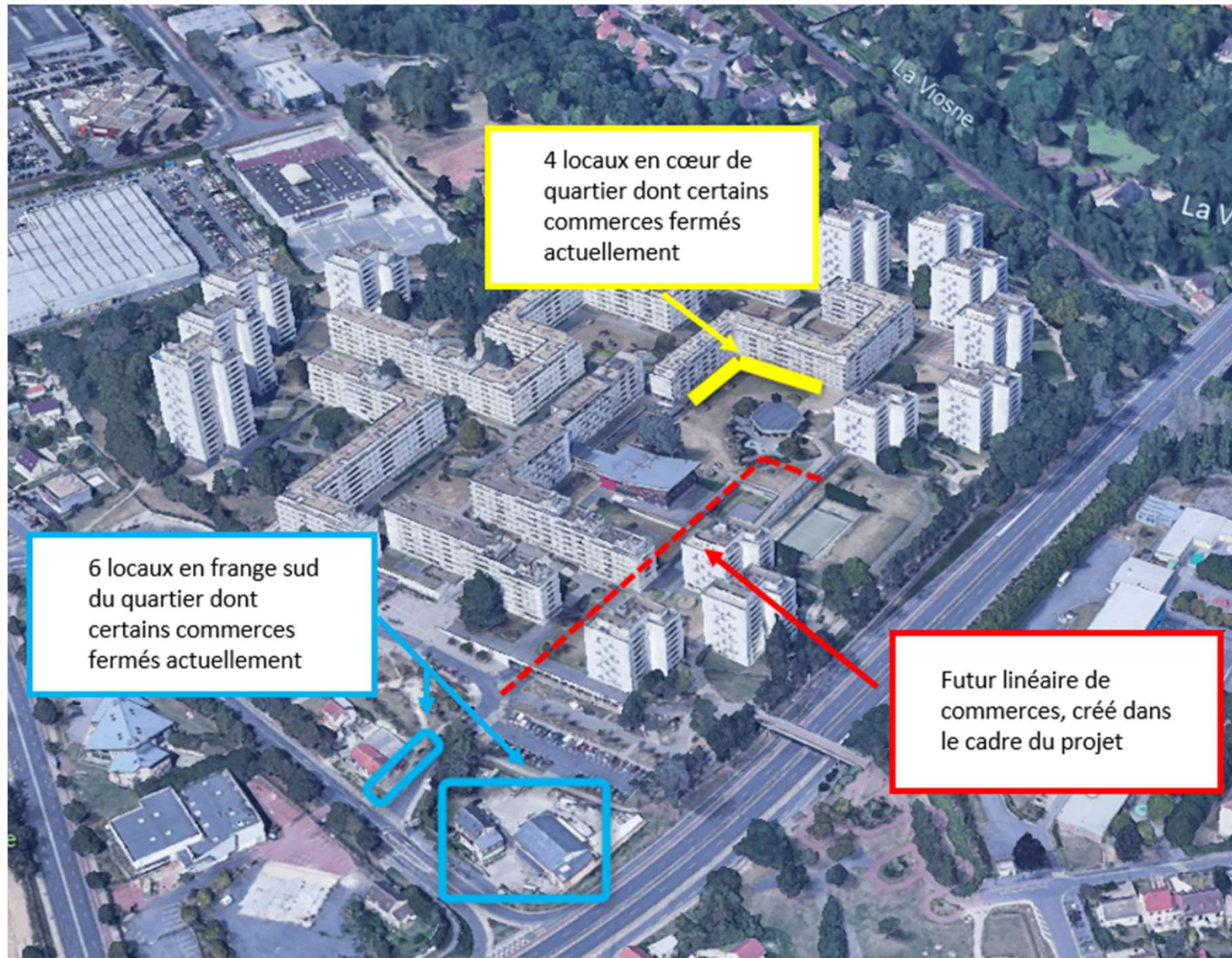
Novembre- Décembre 2024

- Si pas d'accord amiable, cf même processus que pour les box (slide précédente)

2025

- **Accord Amiable** : Signature des actes de vente dès la libération des logements
- **Absence d'accord** : fixation judiciaire

LES ACQUISITIONS DES COMMERCES



LES ACQUISITIONS DES COMMERCES

2^{ème} semestre 2024

- Prise de contact avec les propriétaires et les commerçants des Franges Sud et du cœur de quartier
 - Obtention des documents (baux, bilans comptables)
- 

2025

- Obtention des avis des Domaines
 - Propositions d'acquisitions des murs
 - Propositions de transferts avec indemnités
 - Propositions d'évictions commerciales
- 

2026

- Poursuites des négociations
 - Saisines du juge en cas d'absence d'accords
- 

2027-2028

- 1^{ères} acquisitions amiables
- Jugements indemnitaires
- 1^{ères} évictions commerciales et 1^{ers} transferts

QUESTIONS / REPONSES

Merci pour votre attention