

Annexe 2

Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC des Fontaines à Mézières-sur-Seine

I. RAPPEL DU CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET

La ZAC des Fontaines a vocation à accueillir environ 550 logements, ainsi que des équipements publics et des commerces.

Elle sera aménagée sur une emprise d'environ 8,5 ha, principalement occupée par des parcelles naturelles, agricoles, en friche ou cultivées, et par quelques bâtiments de type entrepôts industriels. Il s'agit d'un secteur à urbaniser, en continuité du tissu urbain existant.

Le site bénéficie d'une situation privilégiée à environ 1km de la Seine et à proximité immédiate du centre de la ville et de la gare d'Épône-Mézières, située à environ quinze minutes à pied et cinq minutes en vélo.

Le projet s'étire entre le bâti situé le long de la rue principale du village (rue Nationale) au nord et le bois des Crannes au sud. Il s'inscrit dans la pente du coteau, entre la vallée de la Seine et le plateau du Mantois.

L'aménagement des espaces publics comprend une voirie principale de desserte sud-ouest, des voiries secondaires séparant les îlots urbains selon une direction nord-sud, des venelles piétonnes, une place, des noues et espaces plantés. Sont notamment prévus, en partie basse du site, des espaces dénommés « espaces de courtoisie », assurant la transition entre les habitations existantes et les constructions du futur quartier, et comprenant une promenade piétonne et des zones plantées dans lesquelles sont intégrés les bassins de rétention et d'infiltration. Les voiries nord-sud permettent de créer des ouvertures visuelles depuis la rue Nationale vers la lisière de la forêt.

II. LES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

Les objectifs de l'opération de la ZAC des Fontaines portent sur deux grands axes :

1°) Développer un programme de logements diversifié :

Le projet prévoit la construction d'environ 550 logements, dont 185 logements sociaux, y compris une résidence intergénérationnelle.

La diversification du programme portera sur la taille et le type de logements (locatif/propriété, petits/grands logements, collectifs/individuels).

La réalisation de logements sociaux, représentant plus de 30 % du programme, est l'objet principal de cette opération d'aménagement.

2°) Inscrire le projet dans son environnement entre village et forêt.

La ZAC, qui s'implante sur le coteau, entre la vallée de la Seine et le plateau du Mantois, boisé et agricole, présente une déclivité marquée. Cette situation, lui offrant des vues sur la vallée de la Seine, et sa proximité avec le bois de Crannes, lui confère un cadre de vie de qualité.

Le site s'inscrit dans la continuité des zones bâties du bourg, à proximité immédiate de son cœur, qui s'articule autour de la rue Nationale, des places de l'église et de la mairie, des commerces et équipements centraux.

Outre les logements, le projet d'aménagement prévoit :

- des commerces de proximité qui seront implantés en rez-de-chaussée des constructions entourant la future place du lavoir aménagée autour de l'église ;
- des équipements publics : bibliothèque/médiathèque, équipements favorisant les liens sociaux et intergénérationnels (CCAS, crèche).

III. ENQUETE PUBLIQUE ET SUITES DE L'ENQUETE

Le projet a fait l'objet d'une enquête publique environnementale du 12 décembre 2019 au 25 janvier 2020 portant sur la déclaration d'utilité publique, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et le parcellaire.

Le commissaire enquêteur a émis :

- un avis favorable à la DUP, assorti de 2 recommandations :

- vérifier que les montants auxquels sera sollicitée la commune sont (ou non) compatibles avec ses propres finances, et si oui, à quel niveau.
- rassurer la population locale actuelle sur son futur cadre de vie, lequel se présente sans incidences sociales notoires.

- un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU assorti de deux réserves et de sept recommandations :

- **Réserve 1** : faire procéder à la dépollution totale des sols de la future ZAC contaminés par les hydrocarbures.
- **Réserve 2** : faire prendre toutes les dispositions réglementaires lors de la démolition de bâtiments contenant de l'amiante.
- **Recommandation 1** : indiquer les précautions prises pour traiter les problèmes liés à l'eau (EP et sources) : dimensions et orientation des noues, éventuels bassins de rétention, débouchés vers la plaine.
- **Recommandation 2** : revoir et préciser les sens et les dimensions du réseau viaire et établir un PLD complet (voitures, bus, pistes cyclables, trottoirs piétons, place de stationnement publiques, places de stationnement privées).
- **Recommandation 3** : créer, si possible, plus de « poumons verts » (espaces libres et parcs) à l'intérieur de la ZAC pour mieux assurer la continuité de la ruralité de l'endroit.
- **Recommandation 4** : examiner dans le détail les points suivants portant sur l'architecture des futurs bâtiments : orientation des immeubles, proximité des espaces boisés situés en haut du coteau, hauteur et type d'architecture (cf avis de l'ABF), implantation dans la pente.
- **Recommandation 5** : lancer l'opération d'archéologie préventive sur le site.
- **Recommandation 6** : prendre les dispositions adéquates pour la protection ou le transfert de la faune (et de la flore?) concernée et à protéger.

- **Recommandation 7** : prendre les dispositions adéquates pour limiter les nuisances polluantes pendant le chantier (circulation, bruit, poussière, boues).

- un avis favorable à l'enquête parcellaire assorti d'une recommandation :

préciser ce que vont devenir, dans le projet, les parcelles D580 et D582.

Par courrier en date du 4 août 2020, l'établissement public foncier d'Ile de France et Citallios ont répondu aux réserves et recommandations du commissaire enquêteur.

Dans la mesure où la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 16 janvier 2020 et que celui-ci est exécutoire depuis le 21 février 2020, le PLU de Mézières-sur-Seine n'est plus applicable.

Le PLUi approuvé le 16 janvier 2020 permet la réalisation du projet de ZAC.

En conséquence, la mise en compatibilité du PLU de la commune de Mézières-sur-Seine n'est plus nécessaire.

Néanmoins, les réserves et recommandations formulées par le commissaire enquêteur dans le cadre du volet MEC de l'enquête publique seront prises en compte au moment de la réalisation du projet de ZAC.

IV. UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

Considérant que le projet de ZAC des Fontaines :

- répond aux objectifs de développement de l'offre résidentielle de la commune de Mézières-sur-Seine et bénéficie d'une situation géographique privilégiée ;
- constitue un parcours résidentiel plus adapté, en particulier avec la réalisation de logements sociaux, et renforce la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- permet la création de nouveaux équipements publics de qualité ;
- permet d'améliorer l'offre commerciale et le renforcement de la mixité fonctionnelle par la création de commerces de proximité,

Il présente ainsi un caractère d'intérêt général.

En conséquence, les motifs évoqués ci-dessus conduisent à prononcer la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC des Fontaines à Mézières-sur-Seine.