

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES PREALABLES A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET AU PARCELLAIRE DES
PHASES 2 & 3 DE LA ZAC DU QUARTIER DES MARRONNIERS
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VAUX-SUR-SEINE
DANS LE DEPARTEMENT DES YVELINES**

**CONCLUSIONS
SUR L'UTILITE PUBLIQUE, SUR LE
PARCELLAIRE**

**Enquête réalisée du 16 janvier 2020 au 5 février 2020 inclus par
M. Fabien Ghez Commissaire-enquêteur**

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : LE CONTENU DU PROJET	3
Préambule	3
Appréciation du Projet	3
1. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET	3
2. OBJECTIFS DU PROJET	4
3. APPRECIATION DU PROJET SELON LE DOSSIER	5
DEUXIEME PARTIE : AVIS SUR LE DEROULEMENT DES ENQUÊTES	6
1. SUR LE DOSSIER DES ENQUETES	6
2. SUR LE DEROULEMENT DES ENQUETES	6
3. SUR LES INFORMATIONS RECUEILLIES DANS LE COURS DE L'ENQUETE	7
4. SUR LES REPONSES AUX OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUETE	7
TROISIEME PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET	8
Bilan de l'opération projetée	8
1. L'OPERATION PRESENTE-T-ELLE CONCRETEMENT UN CARACTERE D'INTERET PUBLIC ?	9
2. QUELS SONT LES « INCONVENIENTS » RECENSES ?	10
3. LE BUT DE L'OPERATION COMPENSE-T-IL CES INCONVENIENTS ?	13
4. LE COUT DE L'OPERATION EST-IL EN RAPPORT AVEC LES AVANTAGES ATTENDUS POUR LA COMMUNE ?	18
Resultats de l'analyse bilancielle	19
Conclusions du commissaire enquêteur sur l'utilité publique	20
QUATRIEME PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS SUR LE PARCELLAIRE	23
Observations du Commissaire Enquêteur	24
Conclusions du commissaire enquêteur sur le parcellaire	25

PREMIERE PARTIE : LE CONTENU DU PROJET

PREAMBULE

La commune de Vaux-sur-Seine a souhaité créer un nouveau quartier, comportant des logements en accession à la propriété et à usage locatif (dont locatif social), des équipements, des espaces verts, dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (la ZAC des Marronniers), dont la réalisation a été confiée à un aménageur privé, sous contrat de concession d'aménagement.

Le site du projet, quartier des Marronniers, est composé de deux emprises et se situe sur un ancien secteur de vergers aujourd'hui en friche. Il est l'unique réserve foncière dont la commune dispose pour réaliser cette opération. Il n'existe pas de parcelles bâties sur le site.

Le projet a pour objectifs de permettre une croissance régulière de la population de la commune, en concentrant l'extension urbaine sur des sites choisis, en augmentant l'offre de logements sociaux (actuellement de 11,63%), en accueillant une nouvelle population attirée par le cadre de vie privilégié de la commune et en compensant le vieillissement de sa population par l'installation de nouveaux ménages.

L'enquête a concerné les phases 2 et 3 de l'aménagement de la ZAC, et l'opération relative aux travaux, aménagements, et constructions, porte sur une emprise de 3,8 hectares répartie sur 21 parcelles.

Le 18 décembre 2019, Monsieur le Préfet des Yvelines, considérant le dossier régulier et complet, sur proposition du secrétaire général de la préfecture, ordonnait l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire des phases 2 et 3 de la ZAC du quartier des Marronniers à Vaux-sur-Seine.

APPRECIATION DU PROJET

1. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

La commune connaît un déficit de logements sociaux (actuellement de 11,63%), depuis de nombreuses années. Le projet s'inscrit dans le souci d'améliorer le bilan, conformément aux objectifs de la loi SRU, et devrait participer, avec d'autres opérations en cours à porter le pourcentage de logements sociaux à 17%.

Si l'on considère les phases 1, 2 et 3, il est prévu la réalisation de 100 logements sur une surface totale de 6,5 ha.

La phase 1, aujourd'hui achevée a porté sur la réalisation de 31 terrains à bâtir, sur lesquels les logements ont été construits ou sont en cours d'achèvement.

Les phases 2 et 3 de la ZAC des Marronniers, faisant l'objet de l'enquête publique concernent, la réalisation sur 3,8 ha de terrains, de 69 logements dont 54% de logements locatifs sociaux, soit 18 logements à l'hectare. Un emplacement réservé pour la création d'un équipement public, est prévu.

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi), approuvé par la communauté urbaine GPS&O, par délibération en date du 14 février 2019 indique pour Vaux-sur-Seine, des objectifs s'échelonnant entre Janvier 2018 et décembre 2023 de 244 logements, dont 212 logements aidés.

Il y est précisé, concernant la réponse aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025 « *A ce jour, 282 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 93 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimée pour la commune à 69 logements et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé un objectif d'autorisation de 212 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.* »

Le Conseil Communautaire GPS&O, dans sa version approuvée du 14 février 2019, concernant le développement équilibré de la commune en cohérence avec le projet de territoire de GPS&O indique l'objectif d' « *Obtenir la DUP pour la ZAC des Marronniers et permettre la réalisation des dernières tranches, en particulier pour la production en logement social* ».

Le projet, composé de deux emprises, se situe sur un ancien secteur de vergers aujourd'hui en friche.

2. OBJECTIFS DU PROJET

Le projet est justifié dans le dossier par ses objectifs de construction de logements sociaux, et sa volonté de permettre à la commune d'évoluer vers la proportion de 25 % de logements locatifs sociaux imposée au titre de la Loi SRU.

Cette réalisation doit contribuer à la production d'une offre diversifiée de logements (mixité sociale, urbaine et architecturale), assurer l'accessibilité du secteur, respecter l'environnement sans détruire le paysage environnant et maîtriser la densification dans un contexte d'insuffisance de logements sociaux sur le territoire communal. Comme le formule le conseil communautaire, il s'agit pour cette opération, d'obtenir « *la DUP pour la ZAC des Marronniers et permettre la réalisation des dernières tranches, en particulier pour la production en logement social* ».

Concernant l'habitat, l'opération vise à réduire le déséquilibre entre zones d'habitat et zones d'emplois, en offrant aux actifs travaillant dans les communes limitrophes, la possibilité de logements proches des zones d'emplois, ce qui pourrait également avoir une incidence positive sur la circulation.

Concernant le site, le projet cherche à valoriser un site totalement en friche et laissé à l'abandon, avec la volonté de réaliser des espaces publics paysagers de qualité et de valoriser les espaces naturels environnants.

Concernant la vie de la commune, le projet vise à permettre l'accueil d'une nouvelle population, d'une part permettant de rééquilibrer la moyenne d'âge à Vaux sur Seine qui souffre d'un vieillissement et d'une baisse progressive du solde migratoire, et d'autre part d'améliorer les effectifs des écoles, en baisse depuis quelques années.

Concernant l'environnement, le projet est conçu dans le respect d'une logique de développement durable:

- en réalisant une continuité végétale entre la forêt de l'Hautil et le quartier des Marronniers et assurer ainsi une transition paysagère de qualité.
- en préservant l'environnement avec la création d'un réseau de liaisons douces, cheminements piétons et vélos en lien avec les sentes piétonnes, et l'aménagement d'un « écoduc »¹ favorable à la circulation de la faune la nuit, qui permet le jour le passage des piétons et des deux roues.

3. APPRECIATION DU PROJET SELON LE DOSSIER

Le dossier de déclaration d'utilité publique expose ce que le maître d'ouvrage considère comme les avantages et les inconvénients du projet.

Le commissaire enquêteur a retenu :

Au niveau des avantages :

- le site dispose de nombreux atouts ; sa superficie importante, le fait d'être l'une des rares possibilités d'extension cohérentes pour l'urbanisation de la commune,
- le projet permettra de répondre à des objectifs de mixité sociale et de bâti,
- le projet est peu contraint en terme de servitudes ou d'obligations diverses,
- le projet bénéficie de perspectives paysagères remarquables,
- le site dispose d'une voirie et de réseaux avec possibilités de raccordement.

Au niveau des inconvénients :

- Le site n'est pas en lien direct avec les équipements communaux situés au Sud de la voie ferrée
- la proximité de la Forêt de l'Hautil exige de tenir compte de la sensibilité écologique du secteur
- l'acquisition du foncier nécessite le recours à la procédure d'expropriation

¹ L'écoduc constitue une trame verte traversante et structurante du nouveau quartier.
Conclusions Réf. E19000130/78 ZAC Marronniers

DEUXIEME PARTIE : AVIS SUR LE DEROULEMENT DES ENQUÊTES

1. SUR LE DOSSIER DES ENQUETES

Le dossier d'enquête pour la partie DUP, est conforme aux dispositions du Code de l'expropriation (art. R.112-4), créé par décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014, et pour l'enquête parcellaire il respecte les dispositions de l'article R131-3 du code de l'expropriation, créé par décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014.

Le commissaire enquêteur a examiné notamment:

- *Les éléments portant sur l'utilité publique du projet,*
- le Bilan de la *procédure de Concertation*
- le dossier *d'enquête parcellaire*
- *l'état parcellaire*
- *différents autres documents et plans* (Avis délibérations, Informations juridiques et administratives, plan de situation, plan des travaux,...)

On pourra se référer à la **synthèse plus complète** des analyses du dossier d'enquête, en se reportant au rapport d'enquête.

2. SUR LE DEROULEMENT DES ENQUETES

A l'issue des enquêtes publiques conjointes ayant duré 21 jours, le commissaire enquêteur a constaté :

- *le déroulement régulier de l'enquête*, et notamment la production du dossier par le pétitionnaire, son dépôt à la mairie de Vaux-sur-Seine pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était également accessible sur le site de la préfecture des Yvelines à l'adresse :

<http://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Urbanisme-Amenagement>

- **la publicité de l'avis d'enquête publique** faite, dans les journaux locaux suivants habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires et diffusés dans le département des Yvelines, Le Courrier de Mantes et Le Parisien :

- en date des 8 et 11 janvier 2020
- rappelée à la date du 22 janvier 2020

- **l'affichage réglementaire effectué** huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête par voie d'affichage, sur le territoire de la commune de Vaux-sur-Seine, et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,

- **la tenue régulière des 3 permanences à la mairie de Vaux-sur-Seine, aux dates et aux heures figurant ci-dessous**, pour recevoir les observations écrites et orales :

- le jeudi 16 Janvier 2020 de 15 h à 18 h
- le mercredi 29 Janvier 2020 de 9 h à 12 h
- le mercredi 5 février 2020 de 14 h 45 à 17 h 45

Les habitants de la commune, ainsi que les représentants des associations ont ainsi eu la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur présent aux permanences, toutes dispositions ayant été prises pour recevoir et informer le public.

3. SUR LES INFORMATIONS RECUEILLIES DANS LE COURS DE L'ENQUETE

Le commissaire enquêteur a tenu compte des réponses:

1. **de l'EPF d'Ile de France** qui est engagée dans les négociations concernant les terres agricoles sur lesquelles le projet doit être réalisé,
2. **de Nexity**
3. **de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise**
4. **des documents complémentaires fournis au commissaire enquêteur**

4. SUR LES REPONSES AUX OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUETE

Il n'y a pas eu de question concernant l'utilité publique du projet, mais seulement sur le parcellaire. (cf. page 24 des présentes conclusions).

TROISIEME PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Le dossier d'enquête précise que si la Déclaration d'Utilité Publique du projet est approuvée elle le sera au profit de la commune de Vaux-sur-Seine.

Les appréciations et avis concernant l'utilité publique des travaux, aménagements et constructions relatifs à la phase 2 et la phase 3 de l'opération de la Zone d'Aménagement Concertée du quartier des Marronniers, sur la commune de Vaux-sur-Seine, s'appuient sur les principes de la théorie du bilan «énoncés ci-après.

BILAN DE L'OPERATION PROJETEE

Par l'arrêt d'Assemblée du 28 mai 1971 dit "Ville nouvelle Est", le Conseil d'État a approfondi son contrôle de l'utilité publique d'une opération, en développant la théorie du bilan qui a été introduite dans la jurisprudence.

Elle permet au juge de l'excès de pouvoir, d'apprécier les coûts et les avantages d'une opération d'aménagement pour déterminer si elle présente une utilité publique (C.E. Ass. 28 mai 1971 Ministre de l'équipement et du logement c/ Fédération de défense des personnes concernées par le projet actuellement dénommé Ville nouvelle est, n° 78825)

Ainsi l'avis qui doit être rendu dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) doit s'appuyer sur un bilan qui doit permettre de conclure, si dans l'opération objet de l'enquête, l'intérêt général l'emporte ou non, sur les intérêts particuliers. Il doit prendre en compte les éléments suivants :

1. l'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?
2. quels sont les « inconvénients » recensés ?
3. le but de l'opération compense-t-il ces inconvénients ?
4. le coût de l'opération est-il en rapport avec les avantages attendus pour la collectivité?

La Commissaire enquêteur rappelle que le Conseil d'Etat se préoccupe dans ses décisions de s'assurer qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social, la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement, et l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics qu'elle comporte, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Par exemple récemment la cour d'appel de Versailles, rappelait qu'il appartient au juge « lorsqu'il se prononce sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de contrôler successivement qu'elle

Conclusions Réf. E19000130/78 ZAC Marronniers page 8

répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation et, enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente.» (décisions N° 18VE00801- 18VE00824 du 4 décembre 2019).

De nombreuses décisions de la Cour de Cassation ou du Conseil d'Etat, faisant jurisprudence, soulignent ces préoccupations, par exemple en matière de nuisances générées, projet « attentatoire à l'environnement » (C.E. 21 juin 1999, Commune de la Courneuve), ou de mauvaise qualité « susceptible de dégager des odeurs de méthane et d'hydrogène sulfuré » (C.E. 22 octobre 2003, Association SOS-Rivières et environnement).

On relèvera aussi les atteintes à l'environnement « *Au regard de l'enjeu écologique majeur, notamment ornithologique, du site concerné et de la nature du projet envisagé conduisant à une transformation complète des milieux naturels d'origine après réalisation de travaux conséquents sur le terrain d'assiette, le simple énoncé des mesures listées de manière générale dans les tableaux récapitulatifs de l'étude d'impact évoqué au point précédent ou dans la partie " analyses des incidences permanentes et temporaires " et susceptibles d'atténuer les impacts du projet sans aucun commencement de justification de l'efficacité de ces mesures à jouer le rôle qui leur est assigné, n'est pas de nature à satisfaire aux exigences posées à l'article R. 122-5 du code de l'environnement* » (CAA Douai 4 juillet 2019) ; les coûts la qualification de non excessive pour « *l'atteinte aux droits de propriété de Mme A..., qui habite l'un des deux bâtiments concernés par l'expropriation envisagée, ainsi que le coût de l'opération, évalué à près de 1,2 millions d'euros* » n'étaient pas justifiés et que l'opération ne présentait pas de caractère d'utilité publique. (CE N°419760, du 11 décembre 2019, commune de Vernouillet) ; le financement, ainsi le décret du 10 janvier 2015 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la ligne à grande vitesse « Poitiers-Limoges » a été annulé, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet « *ne contient ainsi aucune information précise relative au mode de financement et à la répartition envisagés pour ce projet ; qu'eu égard notamment au coût de construction, évalué à 1,6 milliards d'euros en valeur actualisée 2011, l'insuffisance dont se trouve ainsi entachée l'évaluation économique et sociale a eu pour effet de nuire à l'information complète de la population....* » (CE, décision n° 387475 du 15 avril 2016)

Ainsi, l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Marronniers doit faire l'objet d'une analyse approfondie et objective par le commissaire enquêteur dans le respect des quatre parties de l'analyse devant figurer au bilan. Cette analyse est détaillée dans les paragraphes 1 à 4 suivants :

1. L'OPERATION PRESENTE-T-ELLE CONCRETEMENT UN CARACTERE D'INTERET PUBLIC ?

Les phases 2 et 3 du projet de création de ZAC des Marronniers, approuvé le 26 octobre 2011, prévoient sur une emprise de 3,8 hectares répartie sur 21 parcelles, la construction de 69 logements dont 54% (37) de logements locatifs sociaux, avec les objectifs :

- faire face aux obligations de constructions au regard de la loi SRU

- contribuer à la production d'une offre diversifiée de logements (mixité sociale, urbaine et architecturale)
- assurer l'accessibilité du secteur
- respecter l'environnement sans détruire le paysage environnant
- maîtriser la densification

Le principe de gestion des eaux retenu est à la parcelle par infiltration avec la réalisation de noues plantées, mise en place d'un bassin paysager pour le recueil des eaux pluviales et création de bassins secs.

Il réalisera également un tracé de la voirie principale, la mise en place de liaisons douces qui seront un espace de collecte des eaux pluviales, un « écoduc » assurant le passage des animaux, et préservant le caractère rural et paysager, et un aménagement des franges du quartier pour assurer une transition paysagère et écologique avec le bois de l'Hautil.

Le commissaire enquêteur a retenu :

- Les incidences positives du projet sur les logements et notamment les logements sociaux ;
- Le développement d'un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du site, avec la création de cheminements piétons et vélos en lien avec les sentes piétonnes existantes ;
- L'intérêt de créer un « écoduc », véritable trame verte favorable à la circulation de la faune la nuit au passage des piétons et des deux roues le jour ;
- La volonté d'assurer une transition paysagère et écologique avec le bois de l'Hautil par l'aménagement des franges du quartier ;

Le Commissaire Enquêteur considère que la nature et les objectifs des aménagements prévus, la gestion des eaux, la réalisation de logements à vocation sociale, la préservation des continuités écologiques, le développement de circulations douces, présentent un caractère d'utilité publique.

2. QUELS SONT LES « INCONVENIENTS » RECENSÉS ?

- *EXPROPRIATIONS ET ATTEINTES A LA PROPRIETE PRIVEE*

La réalisation de la ZAC se fera sur des terres dont une partie se situe sur des terres privées que les propriétaires n'avaient pas encore souhaité vendre au début de l'enquête publique. L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier tous les propriétaires des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Le nombre des parcelles nécessaires à la réalisation des phases 2 et 3 la ZAC est de 21 parcelles sur 3,8 hectares, et il manque à la puissance publique 12,4 % de l'emprise foncière pour réaliser l'opération, correspondant à 4 parcelles.

L'état parcellaire fait état de 1 propriété, réf cadastrale AE 514, de 1087 m², appartenant à M. Hardy Philippe Raymond, 1 propriété, réf cadastrale AE 60, de 773 m², appartenant à M. Lecercle Philippe Pierre, 1 propriété, réf cadastrale AE 61, de 2312 m², appartenant à M. Lemaire Philippe Emile et Mme Chateaufreynaud Audrey, 1 propriété, réf cadastrale AE 55, de 603 m², appartenant à M. Lemaire Philippe Emile.

Le commissaire enquêteur rappelle qu'à défaut d'accord amiable, certains propriétaires devront faire l'objet d'une procédure d'expropriation, en vertu du code de l'expropriation Article L220-1, créé par l'ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art., qui stipule « *Le transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers faisant l'objet d'une procédure d'expropriation est opéré, à défaut de cession amiable, par voie d'ordonnance du juge de l'expropriation.* »

Bien que ces terrains soient en friche, classés en 2005 en zone 1AU du PLU correspondant au secteur « du plateau des Marronniers », des atteintes à la propriété privée existent pour la réalisation de l'opération ZAC des Marronniers.

- ***NUISANCES OCCASIONNEES PENDANT LA DUREE DU CHANTIER***

Au cours du chantier, il est prévu un trafic de camions de 10 tonnes via la rue Auguste Dolnet, et des problèmes de circulation qui risquent de perturber la vie des habitants. Il faut envisager des émissions de gaz d'échappement plus importants qu'à l'accoutumée ainsi que l'émission de poussières et particules fines.

Il s'ensuit que des perturbations affecteront la zone, la plupart de façon temporaire, lors de la phase chantier de la réalisation de la ZAC

- ***AUGMENTATION DE LA CIRCULATION***

La création de la ZAC aura une incidence sur le trafic mais cette incidence n'est pas estimée dans le dossier d'enquête.

Une étude ancienne¹, communiquée à sa demande au commissaire enquêteur, chiffrait en 2009, le trafic hors ZAC à 420 véhicules/jour et estimait avec la ZAC, un accroissement de 490 véhicules/jour dans le secteur des Marronniers², ce qui en journée complète porte le trafic total à un peu plus de 900 véhicule/jour, principalement vers et depuis la route de Pontoise et la rue Auguste Dolnet.

¹ Etude urbaine expertise habitat Eres Transports Ingetrans - décembre 2009

² Ces chiffres étant antérieurs à la réalisation de la tranche 1 de la ZAC,

Compte tenu du quasi-achèvement des habitations de la phase 1 (31 maisons, dont les habitants utilisent des voitures), il est logique de penser que le trafic début 2020 dans le secteur soit supérieur aux 420 véhicules/jour chiffrés dans l'étude en 2009. Par conséquent, le trafic additionnel résultant des phases 2 et 3 de la ZAC, devrait être inférieur aux 490 véhicules/jour prévus en 2009.

Toutefois, le volume total de 900 véhicules/jour reste vraisemblable. Et ainsi, il existe un risque de créer une perturbation des flux circulatoires depuis et vers la ZAC des Marronniers.

- **ACCES A LA ZAC**

Les voies existante pour l'accès à la ZAC sont parfois étroites, par exemple chemin des Plâtrières, et ne permettent pas le croisement de deux véhicules ou même la manœuvre. Des contraintes seront introduites dans les déplacements, notamment le soir.

- **INCONVENIENTS D'ORDRE SOCIAL**

L'utilité publique d'une opération peut être refusée pour des raisons sociales. Il n'apparaît pas au commissaire enquêteur que la réalisation du projet puisse être à l'origine d'inconvénients d'ordre social.

- **ATTEINTES A D'AUTRES INTERETS PUBLICS**

Les caractéristiques du projet de la ZAC des Marronniers, ne le soumettent ni à la procédure de « cas par cas » ni à l'évaluation environnementale, le terrain d'assiette étant de 3,8 hectares, inférieur à 5 hectares. Il n'existe donc dans le dossier soumis à enquête publique, aucun élément permettant d'apprécier les incidences du projet sur la santé publique (qualité des sols, qualité de l'air, nuisances sonores, eau).

Toutefois afin de pouvoir apprécier ces incidences, le commissaire enquêteur a souhaité disposer de l'étude d'impact effectuée par l'EPFY en avril 2011 concernant le projet de logement quartier des Marronniers, dont les l'objectif était de « de contribuer à la production d'une offre diversifiée de logements répondant aux demandes importantes et concrétisant la volonté d'obtenir la mixité sociale, urbaine et architecturale »

Il ressort de cette étude:

Concernant la santé publique

- **Les sols**

L'opération s'installe sur des terrains sans pollution avérée.

- **L'air**

L'ajout d'un nouveau trafic va entraîner de nouveaux rejets atmosphériques

- **Les nuisances sonores**

Le trafic routier supplémentaire lié à l'arrivée de nouveaux logements, équipements ou activités dans le quartier va **générer des nuisances sonores**.
La proximité de la voie ferrée est susceptible d'**apporter du bruit** aux futurs habitants.

- L'eau

Aucun périmètre de captage ni aucun cours d'eau ou canal d'irrigation **dans le voisinage** du projet.

Il ressort des éléments figurant dans le dossier d'enquête :

Concernant l'Environnement

La ZAC sera érigée sur des terres en friche sur lesquelles n'existe aucune mesure de protection (ZNIEFF, ZICO, Sites Natura 2000...) et le projet est hors de l'emprise du Parc Naturel Régional du Vexin français.

Concernant les Monuments et sites

Le dossier fait état d'une **servitude de protection** autour du « monument historique » de l'immeuble dit de La Martinière dans la partie basse du périmètre de la ZAC des Marronniers.

Situé Rue du Général de Gaulle, une partie a été construite par l'architecte Roy en 1880, et une autre par l'architecte Lagrave en 1897, le décor en bois gravé d'Oscar Lavau a été réalisé en 1898. Il a été acquis par la municipalité en 1951.

Par arrêté du 1er mars 1995, la Martinière est inscrite à l'**inventaire supplémentaire** des monuments historiques.

• **COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES**

Le projet doit être compatible avec les documents règlementaires.

3. LE BUT DE L'OPERATION COMPENSE-T-IL CES INCONVENIENTS ?

Par l'arrêt rappelé précédemment dit "Ville nouvelle Est", le Conseil d'État a considéré « *qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.* »

Par ce raisonnement, il met désormais en balance les avantages du projet avec ses inconvénients, qu'il s'agisse de son coût, de ses répercussions sur l'environnement ou de ses

Conclusions Réf. E19000130/78 ZAC Marronniers page 13

conséquences sur la propriété privée et il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération, en particulier ne sont pas excessifs par rapport aux avantages.

- **CONCERNANT LES EXPROPRIATIONS ET ATTEINTES A LA PROPRIETE PRIVEE**

Le commissaire enquêteur rappelle que l'expropriation fait naître un droit à indemnité au profit du propriétaire des terrains et que l'autorité expropriante lui notifie ses offres d'indemnité, et, à défaut d'entente, le montant en est fixé par le juge.

Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation (Article L321-1 du code de l'expropriation)

Leur montant est fixé par rapport à la consistance du bien au jour de l'ordonnance portant transfert de propriété, c'est-à-dire en fonction de la valeur réelle du bien exproprié (CEDH, 11 avril 2002, Lallemand c. France, requête n° 46044/99 ; CEDH, 29 mars 2006, Scordino c. Italie, requête n° 36813/97).

La jurisprudence a défini les principes et méthodes d'une indemnisation intégrale qui n'enrichisse ni n'appauvrisse le propriétaire exproprié. Le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par l'autorité administrative compétente (article L322-9 du code de l'expropriation), ce dont il ne résulte pas une violation de la Convention (3^{ème} Civ 12 mars 2008, Bull., III, n° 46, pourvoi n° 07-13.049 dans une espèce où l'évaluation par le service des domaines rejoignait celle par l'exproprié au titre d'une déclaration de succession).

Dans le cas de la ZAC des Marronniers, et compte tenu :

- des objectifs poursuivis avec la réalisation de logements (dont sociaux),
- du fait que les terrains soient en friche et sans aucune construction,
- du fait que les propriétaires des parcelles seront indemnisés dans les conditions prévues par la loi.

Les atteintes à la propriété privée, pour le commissaire enquêteur, ne semblent pas excessives, et il ne lui apparaît pas d'atteintes à la propriété privée pouvant justifier le refus d'utilité publique de ce projet, dès lors qu'elles feront l'objet de mesures de compensation et d'indemnisation.

- **CONCERNANT LES NUISANCES OCCASIONNEES PENDANT LA DUREE DU CHANTIER**

Les dispositions pour réduire ou compenser les nuisances portent sur l'entrée des camions qui se fera obligatoirement par le nord avec un balisage de chantier mis en place par les entreprises et que Chemin de la Cerisaie, un sens interdit soit mis en place pour la voie de gauche du chemin des Plâtrières non lié au chemin de la Cerisaie.

Elles permettront de **minimiser les perturbations** et contraintes apportées aux habitants, à la faune et à la flore du site de la ZAC et de son environnement immédiat.

Toutefois, la réalisation d'un cahier de prescriptions pour les entreprises qui opéreront sur le chantier notamment vis-à-vis des consignes de sécurité, des horaires de travail, du respect des règles d'insonorisation, des dispositions pour prévenir les pollutions, des consignes de stockage des produits dangereux. Une information aux riverains est également souhaitable.

Il ne semble pas que des problèmes relatifs aux nuisances occasionnées pendant le chantier puissent mettre en cause le **caractère d'utilité publique** du projet.

- **CONCERNANT L'AUGMENTATION DE LA CIRCULATION**

L'introduction de doubles sens pour plusieurs voies existantes, une sectorisation du quartier pour bien répartir les flux, une signalétique adaptée afin d'établir un sens de circulation permettant à la fois la redirection des flux mais également de préserver le cadre de vie des futurs riverains, devrait avoir un effet positif sur la circulation.

Cependant vu les caractéristiques de certaines voies existantes, l'élargissement de certaines, le projet pourrait être la cause de **perturbations additionnelles** sur le trafic et de **problèmes de circulation** avec une incidence sur la vie des habitants de la zone.

- **CONCERNANT LES ACCES A LA ZAC**

Le projet prévoit de limiter au maximum les traversées du secteur et le report de circulation sur la rue Auguste Dolnet qui est une voie sans trottoir.

La voirie de transit principale sera le Chemin des Plâtrières, axe structurant qui relie le nord et le sud du quartier, sera à sens unique dans sa partie basse et centrale, à double sens sur la partie urbanisée haute, à sens unique sur la partie terminale. La ZAC sera desservie par des voies en bouclage avec l'axe structurant.

Une signalétique est prévue pour définir le sens de la circulation.



Comme on peut le voir sur la carte ci-dessus, il n'existe actuellement pas d'accès nord commode à la future ZAC, ni véritablement d'accès sud et ouest. Les indications très succinctes, figurant dans le dossier d'enquête pour la desserte de la ZAC des Marronniers, privilégiant les rues Dolnet et le Chemin des Plâtrières ne semblent pas de nature à éviter l'ensemble des contraintes de déplacement, notamment le soir.

- ***CONCERNANT LES INCONVENIENTS D'ORDRE SOCIAL***

Il n'existe pas d'entreprises sur le site qui devraient déménager ou disparaître, ni de constructions à démolir, En l'espèce il n'existe pas, selon le commissaire enquêteur, d'intérêt social majeur justifiant le refus d'utilité publique de cette opération.

- **CONCERNANT LES ATTEINTES A D'AUTRES INTERETS PUBLICS**

Concernant la santé publique

- Les sols

L'opération s'installe sur des terrains sans pollution avérée, et les dispositions prises dans le cadre du projet en matière d'assainissement et collecte et de traitement d'eaux pluviales n'auront pas d'effet dommageable sur les sols.

- L'air

Les mesures visent à limiter au maximum les traversées du secteur et à favoriser l'utilisation de liaisons douces avec un ensemble de cheminements piétons et vélos.

- Les nuisances sonores

Il est prévu un plan de circulation. Toutefois, le dossier ne mentionne pas d'action spécifique pour réduire les nuisances sonores. Il conviendrait d'étudier si des mesures doivent être prises, par exemple en termes de limitation de la vitesse des véhicules et d'isolation phonique des futures constructions.

- L'eau

Le projet n'a pas d'incidences sur les ressources en eaux.

Concernant l'environnement

Les terrains sur lesquels sera érigée la ZAC des Marronniers sont des parcelles en friches, avec des voies internes apparaissant parfois comme des chemins de terre plus que des routes réelles. L'aménagement de la ZAC va créer un quartier avec des espaces publics paysagers de qualité, la mise en place d'un espace vert central au Sud et une valorisation des espaces naturels environnants, notamment avec la proximité de la forêt de l'Hautil et les vues sur la vallée de la Seine. La création d'un « écoduc » doit assurer une continuité végétale entre la forêt et le quartier.

De même les voiries extérieures au site seront réaménagées, le réseau de voiries internes sera amélioré afin de limiter au maximum les traversées du secteur, autour d'un axe structurant, le chemin des plâtrières, des dispositions sont prises pour assurer le raccordement sur les réseaux primaires et la création d'un bassin de rétention.

L'évolution dans le cadre du projet de l'environnement, des paysages, des rejets devrait être favorable à l'environnement.

Concernant les monuments et sites

Les permis de construire concernant la partie de la ZAC des Marronniers où se situe le monument historique de l'immeuble dit de La Martinière devront être validés par l'architecte des bâtiments de France et n'auront pas d'incidence sur la protection du monument.

En conséquence de ce qui précède, il ne semble pas qu'existent des problèmes relatifs à la santé publique, l'environnement ou la sauvegarde des monuments et des sites ayant fait l'objet de mesures de protection, dont la teneur et l'importance soient susceptibles de contrarier le caractère d'utilité publique du projet.

- **COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES**

Plans schémas programmes

Le projet de ZAC des Marronniers est compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) approuvé par la communauté urbaine GPS&O, par délibération en date du 14 février 2019, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal adopté par la communauté urbaine GPS&O, par délibération en date du 16 janvier 2020.

Plan Local d'Urbanisme

La mise en compatibilité du PLU de la commune de Vaux-sur-Seine a été réalisée et approuvée par délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2015.

Dans le cas d'espèce la mise en compatibilité du PLU de la commune réalisé permet d'inscrire le projet dans les documents d'urbanisme.

4. LE COUT DE L'OPERATION EST-IL EN RAPPORT AVEC LES AVANTAGES ATTENDUS POUR LA COMMUNE ?

L'appréciation du coût financier par le Conseil d'Etat permet à celui-ci d'introduire dans la notion d'utilité publique le concept économique de rentabilité.

La règle du bilan coût/avantages s'impose pour tout projet public susceptible de porter atteinte à l'environnement, les coûts financiers, environnementaux, sociaux, et les atteintes à la propriété privée ne devant pas être supérieurs à l'utilité que cette opération présente

Le contexte financier de l'opération sera examiné sous les aspects coût de l'opération, suffisance des ressources du pétitionnaire pour assurer la dépense, comparaison avec des opérations analogues.

Coût de l'opération

Dans le dossier d'enquête, les seuls coûts de l'opération des Marronniers sont relatifs à l'acquisition des terrains et aux travaux d'aménagements. Ils sont évalués de façon sommaire à un total de 5.009.000€.

Le commissaire enquêteur indique que, concernant l'appréciation sommaire des dépenses, le Conseil d'Etat dans sa décision en date du 11 juillet 2016, req. n° 389936, précise que « ...dans le cas de la création d'une zone d'aménagement concerté, l'appréciation sommaire des dépenses doit inclure les dépenses nécessaires à l'aménagement et à l'équipement des terrains et, le cas échéant, le coût de leur acquisition ; qu'en revanche, les dépenses relatives aux ouvrages qui seront ultérieurement construits dans le périmètre de la zone n'ont pas à être incluses »

L'ensemble des dépenses d'aménagement de la ZAC ainsi que l'acquisition des terrains qui sont à la charge de l'aménageur sont estimés dans le dossier, de l'ordre de 132 euros /m² .

On peut trouver des opérations récentes semblables, comme la ZAC des Fontaines, à Mézières-sur-Seine, aménagée sur une superficie de 80 168 m² pour un coût total d'aménagement HT 12 608 006 € ce qui correspond à 157,3 €/m², ou la ZAC EOLES à Poissy 18 628 000 € sur 108 000 m² donne un coût de 172,5 €/m², de même celle de Enjalbert à Nissan-lez-Enserune 11 049 000 € sur 128 000 m² donne un coût de 86,3 €/m², ou la tranche T3 de la ZAC du Pradat 10 950 000 € qui revient 103,3 €/m².

Les coûts estimés dans le dossier d'enquête semblent ainsi se situer dans les fourchettes des coûts observés pour des opérations analogues et ne paraissent pas excessifs au Commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur estime que *les dépenses nécessaires à l'aménagement et à l'équipement des terrains et le coût de leur acquisition est en rapport avec les avantages attendus de l'opération.*

RESULTATS DE L'ANALYSE BILANCIELLE

Il ressort des analyses précédentes que :

Les atteintes à la propriété privée feront l'objet de mesures de compensation et d'indemnisation et ne semblent pas excessives,

Les dispositions prises pendant la durée du chantier devront être complétées par la réalisation d'un cahier de prescriptions et l'information des riverains. Elles permettront de minimiser les perturbations et contraintes apportées aux habitants, à la faune et à la flore du site de la ZAC et de son environnement immédiat.

Le projet risque d'être la cause de perturbations sur le trafic, de problèmes de circulation, d'entrées et sorties depuis et vers la ZAC, autant de points qui devront être complétés par rapport aux études déjà réalisées ou réétudiés.

Les intérêts publics de la santé publique, les intérêts de l'environnement, ceux du patrimoine culturel, avec les quelques dispositions proposées vis-à-vis des nuisances sonores, seront pris en compte.

Le projet qui respecte la compatibilité avec les plans schémas et programmes et le PLU de Vaux-sur-Seine permet d'inscrire le projet dans les documents d'urbanisme,

Les coûts d'aménagement de la ZAC des Marronniers en incluant les coûts du foncier sont en rapport avec les coûts observés pour des opérations analogues et ne paraissent pas excessifs.

En conséquence, et à travers les différents critères qui permettent d'apprécier le caractère d'utilité ou de non-utilité publique du projet soumis à l'enquête, il apparaît, au vu des commentaires ci-dessus, que les avantages que présente le projet d'aménagement des phases 2 et 3 de la ZAC des Marronniers, semblent l'emporter sur les inconvénients qu'il génère.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE

Concernant les nuisances pendant le chantier

La réalisation d'un cahier de prescriptions pour les entreprises qui opéreront sur le chantier, notamment concernant les consignes de sécurité, les horaires de travail, le respect des règles d'insonorisation, les dispositions pour prévenir les pollutions, les consignes de stockage des produits dangereux...etc...est recommandée. Une information aux riverains est également souhaitable.

Concernant la circulation et la desserte de la ZAC des Marronniers

Les caractéristiques de certaines voies existantes, accessibilité, étroitesse, pourraient être la source de perturbations sur la vie des habitants de la ZAC.

Le commissaire enquêteur estime par ailleurs que les dispositions, figurant dans le dossier d'enquête sur la desserte de la ZAC des Marronniers, ne sont pas assez approfondies, pour résoudre les problèmes de circulation, d'accès et de retour depuis la ZAC, qui se poseront aux futurs habitants et aux habitants actuels des zones limitrophes de la ZAC.

Une étude de circulation est souhaitable, ou l'actualisation de l'étude ancienne, afin de définir les flux de véhicules attendus à la ZAC des Marronniers, ainsi que leur répartition, une fois celle-ci achevée et ses habitants installés.

Les aménagements définitifs de voiries, la sectorisation du quartier, les accès, les mesures et principes de circulation qui permettront d'assurer d'une part une desserte sans difficulté et sans danger, notamment pour les enfants, personnes âgées et les utilisateurs de deux roues, et d'autre part une circulation fluide dans le secteur devront être définis.

Concernant les nuisances sonores

L'augmentation du trafic générateur de nuisances sonores ainsi que l'existence de sources de bruit, comme la voie ferrée proche, nécessitent d'étudier s'il est opportun que des mesures particulières soient prises, par exemple en termes de limitation de la vitesse des véhicules et/ou d'isolation phonique des futures constructions.

EN CONCLUSION, et compte tenu de tous les éléments exposés dans ce qui précède, Le commissaire enquêteur, émet un AVIS FAVORABLE et sans réserve, à la déclaration d'utilité publique nécessaire au projet d'aménagement des phase 2 et 3 de la Zone d'Activités Concertées des Marronniers.

Fait à Montesson le 24 février 2020

Le Commissaire enquêteur,

Fabien Ghez

Nota : Avec ces « Avis et conclusions sur l'utilité publique du projet », sont transmis à la Préfecture des Yvelines, les documents ci-après :

Le Rapport du commissaire enquêteur,

Les Annexes

Le Registre d'enquêtes, dûment clos.

**Copies du rapport, annexes et des conclusions sont également adressés au Tribunal
Administratif de Versailles**

QUATRIEME PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS SUR LE PARCELLAIRE

La réalisation des phases 2 et 3 de la ZAC des Marronniers, initiée par la commune de Vaux-sur-Seine, par l'approbation du dossier de création de la ZAC, en date du 7 juillet 2015, est en conformité avec les décisions du Conseil Communautaire GPS&O, à laquelle elle appartient.

La présente enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles nécessaires pour mener à son terme l'opération d'aménagement, de rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et les autres intéressés, en application de l'article Article R131-3 du code de l'expropriation créé par Décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art., qui stipule « *I. - Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :*

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens...(..) »

La présente enquête parcellaire est réalisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet d'aménagement de la ZAC des Marronniers, sur le territoire de la commune de Vaux-sur-Seine.

En l'absence d'accords amiables pour la cession des parcelles concernées, la procédure d'expropriation sera appliquée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les indemnités allouées couvrant l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation (Article L321-1 du code de l'expropriation), sont alors fixées par le juge de l'expropriation.

Le site du projet, sis sur la commune de Vaux-sur-Seine a une superficie de 3,8 hectares. Il est occupé par des terrains en friche, sans habitat.

L'enquête, portant sur le projet d'aménagement de la ZAC des Belles-Vues sur le territoire de la commune de Vaux-sur-Seine, préalable à la déclaration d'utilité du projet, à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation, a été ordonnée le 18 décembre 2019 par Monsieur le Préfet des Yvelines.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur le déroulement de l'enquête parcellaire

Outre les précisions indiquées sur le déroulement des enquêtes conjointes dans la deuxième partie « Avis sur le déroulement des enquêtes » figurant en page 6 des présentes conclusions, le commissaire enquêteur souligne, relativement à la parcellaire :

- que l'enquête publique s'est déroulée dans le respect des dispositions de l'arrêté préfectoral,
- que, conformément à son article 6, il a été fait par l'expropriant, notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie « à chacun des propriétaires, séparément à chacun des deux époux figurant sur la liste annexée au dossier d'enquête parcellaire, dont le domicile sera connu ou à leurs mandataires, gérante, administrateurs ou syndics... », à la date du 20 décembre 2019 par lettre recommandée avec accusé de réception.
- qu'il n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête,

Sur les questions posées

Le commissaire enquêteur a pris en compte :

1. La question posée sur les parcelles, à savoir :

M. Hardy : il n'a pas eu de proposition concrète de rachat de sa parcelle (AE 117) ni la possibilité d'en négocier la vente.

2. La réponse apportée par la commune, à savoir :

que Monsieur HARDY ayant confirmé « *qu'il avait eu contact avec un correspondant de Nexity au moment des négociations pour les ventes des terrains de la ZAC mais... n'avoir jamais reçu de proposition concrète de Nexity pour l'achat de ce terrain. Il confirme qu'il serait d'accord pour vendre sa parcelle au prix de 100€/m² ».*

Monsieur le maire lui indique qu'il rencontrera prochainement Monsieur BERTAU, de la société NEXITY à qui il transmettra cette information.

Sur les origines de propriété :

Les origines de propriété des parcelles indiquées dans l'état parcellaire faisant partie du dossier d'enquête sur la commune de Vaux-sur-Seine concernent 21 parcelles:

A ce jour,

1. 14 accords ont été réalisés
2. 3 négociations sont en cours
3. 4 négociations sont bloquées ou en refus de vendre

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PARCELLAIRE

EN CONCLUSION, et compte tenu des éléments exposés dans ce qui précède, Le commissaire enquêteur, émet un AVIS FAVORABLE et sans réserve, à la cessibilité des 4 parcelles (AE55, AE57, AE60 et AE61) situées sur la commune de Vaux-sur-Seine et figurant dans le dossier d'enquête parcellaire.

Fait à Montesson le 24 février 2020

Le commissaire enquêteur

Fabien GHEZ

Nota : Avec ces « Conclusions sur le Parcellaire », sont transmis à la Préfecture des Yvelines, les documents ci-après :

**Le Rapport du commissaire enquêteur,
Conclusions Réf. E19000130/78 ZAC Marronniers**

Les Annexes

Le Registre d'enquête, dûment clos.

Copies du rapport, annexes et des conclusions sont également adressés au Tribunal Administratif de Versailles