

**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 DÉPARTEMENT DES YVELINES**

**RAPPORT  
DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

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

## SOMMAIRE DU RAPPORT

<b>CHAPITRE 1 – GENERALITES</b>	<b>3</b>
1. OBJET DE L'ENQUETE	3
2. ORIGINE ET JUSTIFICATION DU PROJET	6
3. CADRE REGLEMENTAIRE DU PROJET	6
4. COMPOSITION DU DOSSIER	7
<b>CHAPITRE 2 – DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET</b>	<b>11</b>
1. SITE DU PROJET ET CHOIX D'AMENAGEMENT	12
2. CARACTERISTIQUES GENERALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS	13
3. COMPATIBILITE DU PLU	13
4. COUT ET FINANCEMENT	14
<b>CHAPITRE 3 – ENQUÊTE PARCELLAIRE</b>	<b>15</b>
1. BUT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	15
2. DESIGNATION DES BIENS A ACQUERIR	15
<b>CHAPITRE 4 – LA CONCERTATION PREALABLE</b>	<b>16</b>
1. LANCEMENT DE LA CONCERTATION	17
2. MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION	17
3. BILAN DE LA CONCERTATION DRESSE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	19
4. ANALYSE DES RESULTATS DE LA CONCERTATION	19
4.1. Participation du public	19
4.2. Prise en compte dans le projet des éléments de la concertation	20
<b>CHAPITRE 5 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 6 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	<b>23</b>
1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR / CONCERTATION	23
2. ACTIVITES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AVANT LE DEBUT DE L'ENQUÊTE	24
2.1. Réunions et contacts préparatoires	24
2.2. Présentation du projet	24
2.3. Visite du site	25
3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC SUR L'ENQUÊTE	28
3.1. Mesures de publicité	28
3.2. Modalités d'information et de réception du public	28
4. DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES MIS A DISPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	29
5. CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE / ACTIVITE POURSUIVIE	29
5.1. Tenue Des Permanences	30
6. CLOTURE DE L'ENQUÊTE –RECUPERATION DES REGISTRES-INCIDENTS SURVENUS	31
<b>CHAPITRE 7 – AVIS OBTENUS ET CONSULTATIONS</b>	<b>32</b>
1. COMMUNAUTE GRAND PARIS SEINE ET OISE	32
2. ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE	32
3. SNC FONCIER NEXITY	32
<b>CHAPITRE 8 – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET REPONSES DU PETITIONNAIRE</b>	<b>34</b>
1. EXAMEN DE LA PROCEDURE	34
2. PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE	34
3. REMARQUES ET COMMENTAIRES SUR LE PROJET	35
	37
<b>ANNEXES</b>	<b>38</b>

# CHAPITRE 1 – GENERALITES

## 1. OBJET DE L'ENQUETE

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 Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), dont la réalisation est confiée à un aménageur privé sous contrat de concession d'aménagement.

L'enquête concerne les phases 2 et 3 de l'aménagement d'une ZAC située dans la commune de Vaux-sur-Seine, quartier des Marronniers.

Par délibération en date du 24 mars 2011 (**Annexe 1**), la Commune de Vaux-sur-Seine décidait d'engager une concertation préalable à l'aménagement du Plateau des Marronniers, classé en zone 1AU du PLU, dans le cadre d'une procédure de zone d'Aménagement concerté. Le conseil municipal approuvait à la majorité (4 voix contre), les objectifs poursuivis par l'aménagement du secteur des Marronniers ainsi que les modalités de la concertation.

Le 24 mars 2011, le Conseil Municipal, légalement convoqué, réuni à la salle de la Martinière, en séance publique, sous la présidence de M. Julien Crespo, Maire,

« ...(...)... »

- *Approuve les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement des Marronniers :*
  - *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.*
  
- *Décide d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement selon les modalités suivantes :*
  - *Réunion publique*
  - *Informations dans le journal municipal et sur le site Internet de la Commune*
  - *Exposition en Mairie du projet*
  - *Registre à la disposition du public.*
  
- *Charge le Maire de mener la concertation. »*

Par délibération en date du 26 octobre 2011 (**Annexe 2**), le conseil municipal, à la majorité (5 contre) le Conseil Municipal approuvait le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC, pour un programme prévisionnel de 85 logements dont 25% de logements sociaux et une réserve d'équipement.

Par délibération en date du 13 avril 2015 (**Annexe 3**), le Conseil Municipal désignait, à l'unanimité (3 abstentions), la Société Nexity, SNC Foncier Conseil, comme aménageur de la ZAC «Quartier des Marronniers », et autorisait le Maire à signer le traité de concession.

Par délibération en date du 7 juillet 2015 (Annexe 4), le Conseil Municipal de Vaux-sur-Seine approuvait à l'unanimité (3 abstentions), le dossier de réalisation de la ZAC « Quartier des Marronniers », le projet de modification simplifiée du PLU portant sur l'article 7 de la zone 1AU, pour rendre le règlement de la zone 1AU compatible avec le projet, ainsi que les modalités de cette modification simplifiée.

*« Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés (3 abstentions : Mme Toumon, M. Ferrand, M. Zolotareff).*

*Approuve le dossier de réalisation de ZAC « Quartier des Marronniers » tel qu'annexé,  
Autorise le Maire à solliciter toute subvention utile au projet,  
Autorise le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération. »*

Et décidait :

*« .....(....).*

- *de prescrire la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vaux-sur-Seine approuvé le 20 décembre 2005*
- *Décide de fixer les modalités de la mise & disposition du public comme suit :*
  - *Mise à disposition du dossier de modification simplifiée en Mairie aux horaires habituels d'ouverture, du 17 août 2015 au 19 septembre 2015 inclus,*
  - *-Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en public*
  - *Mise en ligne sur le site internet de la Commune*
- *Dit que la présente délibération fera l'objet d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates et les lieux et heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera publiée dans un journal local (Le Parisien) et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition et affiché dans le même délai et pendant la durée de la mise à disposition en Mairie... »*

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* » et confirme parmi les opérations prévues ou programmées à échéance 2023, les projets réf. 1385 tranche 2.1 ; réf. 1384 tranche 2.2 et réf. 1386 tranche 3 de la ZAC des Marronniers.



Le 4 juin 2019, le Conseil municipal de Vaux-sur-Seine, à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention : Mme Monnier), sollicitait auprès de M. le Préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire (Annexe 5).

*« ...Sollicite auprès de Monsieur le Préfet des Yvelines l'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire,*

*Donne tous pouvoirs à M. le Maire en vue de signer tous actes à intervenir pour la bonne application de la présente. ... »*

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. (Annexe 6)

Ces enquêtes sont prévues se dérouler du jeudi 16 janvier au mercredi 5 février 2020 inclus, soit 21 jours consécutifs.



## **2. ORIGINE ET JUSTIFICATION DU PROJET**

Le site du projet de la ZAC des Marronniers, composé de deux emprises, se situe sur un ancien secteur de vergers aujourd'hui en friche. Le secteur avait été identifié dans le PLU et placé en réserve d'équipement dans les années 1970 destinée à l'installation d'un collège réalisé implanté depuis à Gaillon-sur-Montcient, puis inscrit à partir de 2005 en zone à urbaniser. Il avait fait l'objet d'études à partir de 2009.

Il s'agissait, en assurant l'accessibilité au secteur et en respectant l'environnement de maîtriser la densification et proposer une offre diversifiée de logements, notamment à mixité sociale.

L'opération relative aux travaux, aménagements, et constructions des phases 2 et 3 de la ZAC, porte sur une emprise de 3,8 hectares répartie sur 21 parcelles, et actuellement, et il manque à la puissance publique 12,4 % de l'emprise foncière qu'elle doit acquérir pour réaliser l'opération.

Le quartier des Marronniers qui comprend des terrains restés en friche est l'unique réserve foncière dont la commune dispose pour réaliser cette opération, souhaitée de qualité et intégrée au paysage. Il se situe dans l'environnement du Massif de l'Hautil, sans atteindre le bois présentant des risques d'effondrement dus aux carrières, de la vallée de la Seine, et d'un patrimoine bâti remarquable, le tout à proximité d'un tissu urbain existant.

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.

La phase 1 de l'opération portant sur 31 terrains à bâtir, est achevée, le projet des phases 2 et 3 de la ZAC se justifie par ses objectifs de construction de 69 logements dont 54% (37) de logements locatifs sociaux, 15 de plus que le nombre prévu initialement et les différents aménagements prévus :

- un équipement public (vocation en cours de définition).
- des travaux de voiries internes au site (stationnement, réseaux, réaménagement des voiries extérieures, bassin de rétention)
- des cheminements piétons pour permettre les au centre historique, aux écoles et aux équipements sportifs.
- des espaces verts privatifs pour les logements.

## **3. CADRE REGLEMENTAIRE DU PROJET**

Le projet relève d'un certain nombre de textes de loi et de décrets et documents :

- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- le code de l'environnement ;

- le code de l'urbanisme ;
- la délibération du conseil municipal de Vaux-sur-Seine en date du 4 juin 2019 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire, relative à la Zone d'Aménagement Concerté du quartier des Marronniers ;
- le courrier en date du 21 novembre 2019 de M. le maire de Vaux-sur-Seine, sollicitant 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 ;
- la décision n°E190000130/78 du Tribunal Administratif de Versailles en date du 10 décembre 2019 désignant le commissaire enquêteur

#### 4. COMPOSITION DU DOSSIER

### CE QUE DOIT CONTENIR LE DOSSIER

#### POUR LA DUP

Conformément aux dispositions du Code de l'expropriation (art. R.112-4), la composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique doit comporter :

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses.

De plus conformément à Article R123-8 du code de l'environnement, Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4,

*« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;*

*2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; l'article R 123-8 du code de l'environnement..... »*

On rappellera brièvement que :

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. En effet les dispositions de l'article R.122-2 du Code de l'environnement précisent :

*« I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article [L. 122-1](#), en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau. ».*

Dans l'Annexe susvisée, il est indiqué concernant les « Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains » au « §39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement » que « les projets soumis à évaluation environnementale » sont a) les « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> » et b) les « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> ». Les projets soumis à examen au cas par cas sont a) les « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup> » et b) les « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup>. »

Le projet de la ZAC des Marronniers, dont le terrain d'assiette est de 3,8 hectares, donc inférieur à 5 hectares n'entre dans aucun de ces catégories.

Par ailleurs,



- **La notice explicative** : pièce maîtresse du dossier, présente les aspects juridiques, matériels, géographiques de l'opération. Elle doit indiquer l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu. Elle doit démontrer qu'une réflexion sérieuse a été menée en présentant clairement les différentes variantes et en justifiant le choix du projet présenté au public.
- **Le plan de situation** : précis, lisibles, ils permettent aux intéressés de connaître la nature et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants et de porter à la connaissance du public certaines informations techniques telles que les cotes ou les matériaux utilisés pour la réalisation des travaux les plus importants.
- **L'appréciation sommaire des dépenses** : permet aux intéressés de s'assurer que les travaux ou les ouvrages, compte tenu de leur coût total réel, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, ont un caractère d'utilité publique. Cette appréciation doit distinguer le montant des acquisitions de celui des travaux à réaliser. La base de l'estimation des acquisitions est l'avis du service des domaines. L'estimation ne peut être inférieure à celle effectuée par ce service.
- **La concertation préalable associe le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme dans les conditions définies par la présente section.**

La concertation préalable est d'une durée minimale de quinze jours et d'une durée maximale de trois mois. Quinze jours avant le début de la concertation, le public est informé des modalités et de la durée de la concertation par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par la concertation.

**Le bilan de cette concertation est rendu public.**

Le maître d'ouvrage indique les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation

## **POUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

L'article R131-3 du code de l'expropriation, créé par décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014 stipule que :

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.

II. - Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés.

## CE QUE CONTIENT LE DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Le dossier soumis à l'enquête comprend pour la partie DUP :

- Pièce A : Objet de l'enquête publique et son insertion dans la procédure administrative
- Pièce B : Plan du périmètre de la DUP
- Pièce C : Notice explicative justifiant le projet
- Pièce D : Plan général des travaux
- Pièce E : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses

Le dossier soumis à l'enquête comprend pour la partie Parcellaire :

- L'Etat parcellaire
- Un plan de situation
- Un plan parcellaire

Sont joints au dossier d'enquête :

- L'extrait des délibérations du conseil municipal du 4 juin 2019 d'approbation du projet et de demande d'ouverture d'enquête
- Le Bilan de la concertation

### **Examen des pièces du dossier**

Pour la DUP, les pièces A, B, C, D, E et F du dossier contiennent toutes les informations requises dans l'article R.112-4 du Code de l'expropriation et dans l'article R 123-8 du code de l'environnement.

Pour l'enquête Parcellaire les pièces du dossier respectent les demandes de l'article R131-3 du code de l'expropriation.

### **Conclusions sur le dossier d'enquête en vue de la DUP et de l'enquête parcellaire**

Par comparaison avec les textes rappelés relatifs au contenu du dossier d'enquête en vue de la déclaration d'utilité publique d'un projet, de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et de l'enquête parcellaire, il semble au commissaire que le dossier présenté contienne toutes les informations requises par les textes.

## CHAPITRE 2 – DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le programme de la ZAC des Marronniers, située sur les communes de Vaux-sur-Seine, prévoyait la réalisation sur 3,8 ha de terrains d'environ 85 logements (dont 54 sociaux avec 1/3 de collectif et 2/3 de maisons de ville).

Afin de rééquilibrer l'offre de logements, la commune a augmenté de 15 logements le projet initial.

Une première phase aujourd'hui achevée a porté sur la réalisation de 31 terrains à bâtir.

Les phases 2 et 3 faisant l'objet de l'enquête publique, prévoient la construction et l'aménagement de 69 logements dont 54% de logements locatifs sociaux, soit 18 logements à l'hectare. Sur le schéma ci-après, sont prévues pastille orange 17 maisons de ville sociales et pastille rouge 16 logements sociaux et 4 maisons de ville sociales.

Le programme comprend également un emplacement réservé pour la création d'un équipement public, indiqué en bleu sur le schéma ci-après.

COMMUNE DE VAUX-SUR-SEINE - OPÉRATION DES MARRONNIERS  
Dossier d'enquête préalable à la DUP



> Pièce D : Plan général des travaux

318 rue du Général de Gaulle  
78740 VALX-SUR-SEINE  
TEL. 01 30 99 11 50



L'opération s'inscrit dans le cadre d'une convention de veille foncière de 3 ans signée le 6 juillet 2007, entre la commune de Vaux-sur-Seine et l'Établissement public foncier des Yvelines (EPFY).

Cette convention a été reconduite par avenants jusqu'au 30 mai 2017.

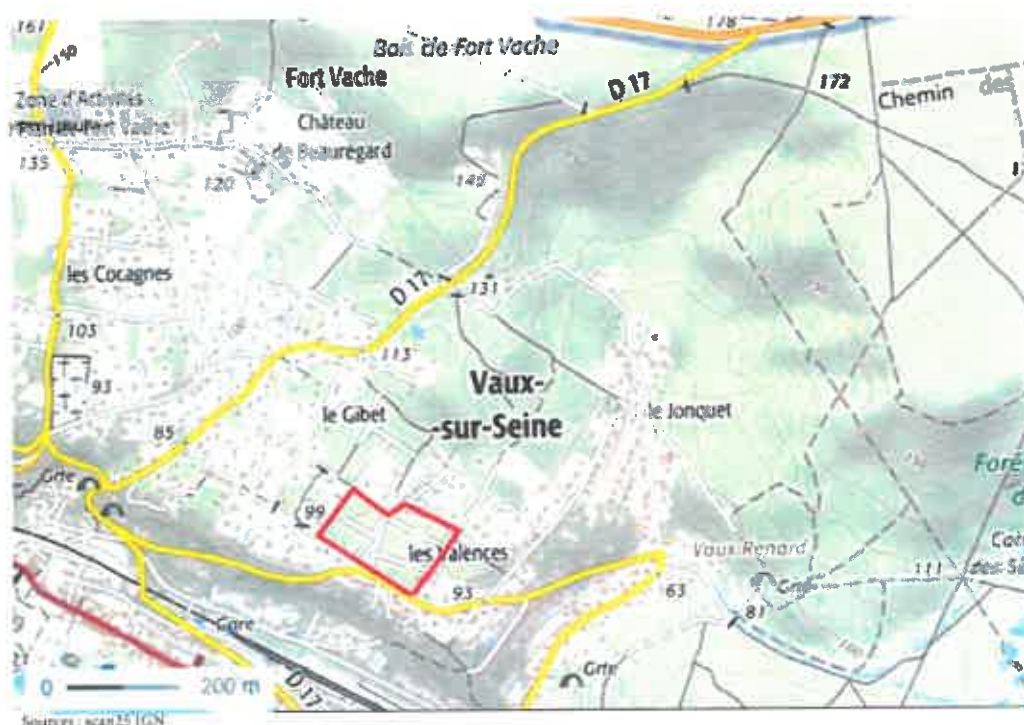
## 1. SITE DU PROJET ET CHOIX D'AMENAGEMENT

L'évolution urbaine de la commune s'est traduite par un étalement et un mitage du paysage, sans diversifier l'offre de l'habitat. Le secteur des Marronniers, prévu pour un collège aujourd'hui construit sur la commune de Gaillon-sur-Montcient, resté en friche, représentait une opportunité pour la réalisation un projet d'aménagement en logements, dans un cadre de vie de qualité, notamment massif de l'Hautil et vallée de la Seine .

La réserve d'équipement a été levée lors du PLU de 2005 et l'emprise classée en zone 1AU.

Le secteur se situe à proximité d'un tissu urbain existant favorisant les objectifs de mixité sociale, mais il est mal relié au centre-ville, notamment aux écoles centres de loisirs, mairie.

Pièce B1 > Plan de Situation



Il n'y a pas de parcelles bâties dans le périmètre du projet, ce qui permet de ne pas exproprier de propriétaires occupants.

Le projet s'appuie sur le tracé d'une voirie principale sud-nord, la mise en place de liaisons douces, favorisant la collecte des eaux pluviales, la mise en place d'un espace vert central au Sud et un aménagement pour assurer la transition paysagère avec le bois de l'Hautil.

Le schéma de circulation retenu relie le nord et le sud du quartier, l'axe structurant étant le chemin des plâtrières qui devient une voie de transit principale. Des voies mixtes, favorables aux modes doux avec traitement végétal sont aussi proposées.

Le maillage de liaison douce avec trottoirs, chaussées partagées sont prévus pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite, l'écoduc permettra la circulation de la faune la nuit et le jour le passage des piétons et des deux roues.

Enfin le projet prévoit un traitement paysager des voiries des noues et du bassin de rétention des eaux prévu sur le site ainsi que le maintien de haies vives naturelles.

## **2. CARACTERISTIQUES GENERALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS**

La ZAC du quartier des Marronniers est située sur des terrains caractérisés par leur absence de relief.

Le programme d'aménagement qui vise à créer un ensemble de logements passe par la démolition d'une habitation précaire de loisir et d'une maison en mauvais état.

Les travaux pour création de la ZAC porteront sur :

- L'aménagement de voiries internes au site,
- La création de stationnement,
- La création de réseaux,
- Les raccordements sur les réseaux primaires,
- Le réaménagement des voiries extérieures au site,
- La création d'un bassin de rétention

Concernant les voiries, une voirie principale et des voiries secondaires seront réalisées, ainsi que des cheminements piétons, avec accès au centre historique, aux écoles et aux équipements sportifs.

Les logements qui seront au nombre de 69, dont 37 logements locatifs sociaux, disposeront d'espaces verts privatifs, et réaliseront une bonne insertion urbaine.

L'aménagement d'un équipement public est prévu dans un second temps.

## **3. COMPATIBILITE DU PLU**

Le périmètre du projet représente le seul secteur restant à urbaniser sur la commune, tel que défini dans le PLU au titre d'une Zone à urbaniser réglementée. Cette zone 1AU correspond au secteur « du plateau des Marronniers ».

Par délibération en date du 7 juillet 2015 (7), le Conseil Municipal de Vaux-sur-Seine approuvait à l'unanimité (3 abstentions), le projet de modification simplifiée du PLU portant sur l'article 7 de la zone 1AU, pour rendre le règlement de la zone 1AU compatible avec le projet, ainsi que les modalités de cette modification simplifiée.



*« Considérant la nécessité de modifier l'article 1AU7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour la réalisation du projet de construction de 85 logements, Considérant que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et développement durable du PLU,*

*Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés (3 abstentions : Mme Tournon, M. Ferrand, M. Zolotareff).*

*Décide de prescrire la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vaux-sur-Seine approuvé le 20 décembre 2005 »*

Lors du conseil municipal du 23 octobre 2015, aucune observation du public n'ayant été consignée sur le registre tenu à sa disposition du 17 août 2015 au 19 septembre 2015 inclus, le préfet des Yvelines ayant émis un avis favorable sur le projet de modification, ainsi que le Parc Naturel Régional du Vexin Français, la ville de Menucourt et la Chambre d'Agriculture interdépartemental d'Ile de France, *« A l'unanimité, le Conseil Municipal approuve la modification simplifiée du PLU relative à l'article 1AU 7. »*

Il y a compatibilité du projet avec le PLU.

#### **4. COUT ET FINANCEMENT**

Les coûts de l'opération des Marronniers sont relatifs à l'acquisition des terrains et aux travaux d'aménagements.

Ils sont évalués de façon sommaire dans le dossier d'enquête à un total de 5.009.000€ HT, se décomposant en :

Acquisitions foncières	2 725 000 € HT
Travaux d'aménagement, de démolitions et de mise en état des sols	14 000 € HT
Travaux de V.R.D	2 270 000 € HT
<b>TOTAL</b>	<b>5.009.000€ HT</b>

La réalisation de l'opération sera entièrement financé par Nexity. En ce qui concerne les acquisitions foncières, le financement est assuré de la façon suivante :

8000 m<sup>2</sup> sont acquis par Nexity

Le prix du reste des terrains est avancé par la commune. Le total représente 672 000€ pour les terrains acquis pour la phase 2 de l'opération + 424 000 € pour les terrains restant à acquérir<sup>1</sup>. Ces montants seront remboursés par Nexity.

Les recettes prévues pour la commune, sont les taxes foncières relevant de l'opération et les réajustements à la baisse des pénalités payées par la commune pour non respect du quota de 25% de logements sociaux.

<sup>1</sup> Chiffres communiqués au commissaire enquêteur lors de la présentation du projet  
Réf. E19000130/78 ZAC Marronniers

## CHAPITRE 3 – ENQUÊTE PARCELLAIRE

### 1. BUT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire, distincte de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, a pour but de définir, les parcelles à acquérir. Elle s'adresse plus spécialement aux propriétaires et doit leur permettre de signaler les erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaires (limites de propriété, indications cadastrales, désignation des propriétaires, évaluation des surfaces etc... )

Cette enquête a également pour objet la recherche de l'identité complète des propriétaires et autres ayants droits, notamment des locataires, afin de répondre aux exigences des règles de la publicité foncière et de réunir, le plus tôt possible, les renseignements qui permettront de régler rapidement les indemnités revenant aux intéressés, soit qu'un accord intervienne sur le prix, soit que les indemnités soient fixées judiciairement.

### 2. DESIGNATION DES BIENS A ACQUERIR

Lors de sa séance du 4 juin 2019 (Annexe 5), le conseil municipal « *Considérant que le projet de la ZAC du « Quartier des Marronniers » peut être qualifié d'utilité publique, Considérant la nécessité d'acquérir les parcelles AE55, AE57, AE60 et AE61, Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention : Mme Monnier), Approuve l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles AE55, AE57, AE60 et AE61 ...* »

Il s'agit de 4 parcelles, figurant l'état parcellaire du dossier d'enquête qui précise, s'il y a lieu, pour chaque propriété:

- Les indications cadastrales (lieu-Dit, référence cadastrale, Nature, surface)
- L'origine de propriété
- L'état civil du ou des propriétaire(s)
- La date et lieu de naissance
- L'emprise (référence, surface)
- Le Reliquat (référence, surface)

Chaque propriété n'a qu'une seule référence cadastrale.

## CHAPITRE 4 – LA CONCERTATION PREALABLE

La création d'une ZAC résulte d'une négociation entre les collectivités publiques, les habitants, les associations et les entrepreneurs privés, négociation qui vise à concilier l'intérêt général et les intérêts particuliers. Cette négociation se fait par une concertation, fondée sur la définition des objectifs d'aménagement avant les décisions, en y associant le public pouvant dès lors réagir au moment des études préalables.

L'Article L300-2 du code de l'urbanisme, Modifié par loi\_n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 7 stipule que :

*« Les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.*

*Dans ce cas, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité compétente pour statuer un dossier de présentation du projet comportant au moins une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.*

*L'autorité compétente met ce dossier à la disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions. Celles-ci sont enregistrées et conservées. Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis.*

*Pour les projets devant faire l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels la concertation préalable est réalisée, il n'y a pas lieu d'organiser l'enquête publique mentionnée à l'article L. 123-1 du code de l'environnement.*

*La demande de permis de construire ou de permis d'aménager, l'étude d'impact et le bilan de la concertation font l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.*

*L'autorité mentionnée aux 1° ou 2° de l'article L. 103-3 peut prendre une décision ou une délibération définissant, parmi les projets de travaux ou d'aménagements mentionnés au présent article, ceux qui, compte tenu de leur importance, de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés, sont soumis à cette concertation.*

*Lorsqu'elle vise un projet situé dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté, la concertation organisée au titre du présent article peut être conduite simultanément à la concertation visant la création de ladite zone d'aménagement concerté et prévue au 2° de l'article L. 103-2... »*

## 1. LANCEMENT DE LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation ont été définies par le Conseil municipal de Vaux-sur-Seine, par délibération du 24 mars 2011 (Annexe 1).

Réuni sous la présidence de Monsieur Julien Crespo, Maire, le Conseil municipal avait alors approuvé les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC des Marronniers, et rappelé les objectifs poursuivis :

*« Considérant la nécessité d'organiser une concertation préalable à la création de la ZAC pour l'aménagement du secteur des Marronniers, classé en zone IAU du PLU,*

*Après en avoir délibéré, à la majorité (4 voix contre : M. Welker, M. Lachaud, Mme Prévost, M. Bresciani ; 1 abstention : Mme Corinne Elisabeth Robin),*

*• Approuve les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement des Marronniers :*

- 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.*

*• Décide d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement selon les modalités suivantes :*

- Réunion publique*
- Informations dans le journal municipal et sur le site Internet de la Commune*
- Exposition en Mairie du projet*
- Registre à la disposition du public.*

*• Charge le Maire de mener la concertation.*

*Fait et délibéré, en séance, les jour, mois et an susdits »*

## 2. MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Par délibération du 24 mars 2011, le Conseil municipal de Vaux-sur-Seine, à la majorité (4 voix contre ; 1 abstention), a approuvé les objectifs poursuivis par l'aménagement du secteur des Marronniers, et approuvé les modalités de la concertation préalable et autorise le Maire à lancer la dite concertation.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Réunion publique
- Informations dans le journal municipal et sur le site Internet de la Commune
- Exposition en Mairie du projet

- Registre à la disposition du public.

Il est précisé dans le volet Bilan de la Concertation du dossier d'enquête que les actions suivantes ont été prises :

### **Information du public**

- dans le journal municipal « Vaux Nouvelles » en juin 2011, journal largement diffusé et consultable sur le site internet de la mairie.
- Affichage dans les lieux publics des dates et lieux des réunions publiques
  - ⇒ en mairie
  - ⇒ sur les panneaux municipaux d'information
- Sur le site internet de la mairie
  - ⇒ lien vers la page dédiée au projet d'aménagement
  - ⇒ panneaux d'exposition explicitant le projet,
  - ⇒ power point et le compte-rendu de la réunion publique du 06 mai 2011. (mai 2011)
- Exposition publique et dossier en mairie
  - ⇒ 2 panneaux d'exposition sur le projet
  - ⇒ Exposition les jours d'ouverture de la mairie

### **Moyens d'expression**

- Registre pour recueillir les observations
- Réunion publique le 6 mai 2011

Les inscriptions portées sur le registre concernaient notamment les acquisitions foncières restantes, les aménagements de carrefour à réaliser, les aménagements de voies diverses, les parkings visiteurs, les accès ZAC, les passages piétons, la question du retrait gonflement des argiles.....

Concernant la réunion publique du 9 mai 2011, elle a réuni environ 150 personnes. Les remarques formulées ont porté principalement sur :

- le type d'équipement public qui prendra place dans la ZAC.
- la matérialisation du double sens chemin des Fortes Terres et des Plâtrières.
- le phasage du chantier avec des camions de 10 tonnes
- les problèmes de circulation chemin des Jeunes Plantes, chemin des Fortes Terres, chemin de la Cerisaie,



- Type de logement choisi:
- Sécurité du quartier

### **3. BILAN DE LA CONCERTATION DRESSE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**

Le dossier indique que les principaux sujets abordés lors de la concertation (en particulier déplacements, circulation, vues paysagères et trame verte, limitation de la hauteur des constructions), ont été traités et pris en compte dans le projet.

Concernant la circulation, au cours de la séance du conseil du 26 octobre 2011, il a été précisé que l'aménagement avait été divisé en 4 sous-secteurs afin d'assurer une dilution des flux et que la signalétique avait été revue,

Le bilan de la concertation a été arrêté par délibération du conseil municipal du 26 octobre 2011 (Annexe 2).

A la majorité (5 contre), le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC, a délimité le périmètre de la ZAC tel que présenté, et décidé d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la Taxe Locale d'Equipement.

*« ...Considérant que le bilan de la concertation préalable, annexé à la présente, fait apparaître qu'il n'y a pas d'opposition de fond sur l'aménagement de ce quartier majoritairement dédié à l'habitat,*

*Considérant que la procédure de ZAC est la plus appropriée pour atteindre les objectifs communaux d'aménagement de ce quartier,*

*Après en avoir délibéré, à la majorité (5 voix contre : M. Welker, M. Lachaud, Mme Prévost, M. Bresciani, Mme Corinne-Elisabeth Robin).*

*Approuve le bilan de la concertation,*

*Approuve le dossier de création de ZAC,*

*Décide la création de la ZAC dénommée « Quartier des Marronniers »*

*Délimite le périmètre de la ZAC conformément au plan périmétral joint*

*Indique que le programme prévisionnel est de 85 logements dont 25% de logements sociaux ainsi qu'une réserve d'équipement,*

*Décide d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la Taxe Locale d'Equipement.*

*Fait et délibéré, en séance, les jour, mois et an susdits.*

*Pour extrait certifié conforme.... »*

### **4. ANALYSE DES RESULTATS DE LA CONCERTATION**

#### **4.1. Participation du public**

La participation du public autour du projet s'est traduite par la participation de 150 personnes à la réunion du 6 mai 2011.

Le registre de concertation a recueilli trois observations portant sur les acquisitions foncières restantes, les aménagements de carrefour à réaliser, les aménagements de voies diverses, les parkings visiteurs, les accès ZAC, les passages piétons, la question du retrait gonflement des argiles.....

#### **4.2. Prise en compte dans le projet des éléments de la concertation**

En plus des réponses apportées directement lors de la réunion publique ou sur les questions registre (assainissement raccordé par le chemin de Val, retrait gonflement des argiles réalisation de fondations spéciales, balisage en phase d'aménagement...), il a été pris en compte dans le projet les éléments suivants issus de la concertation :

- les problèmes de déplacements et de circulation
- la préservation des vues paysagères et d'une trame verte par l'application de la charte paysagère,
- la maîtrise de la densité par une limitation notamment de la hauteur des constructions.

Il est possible en conséquence de ce qui précède de dresser un bilan positif de la concertation, du point de vue de l'information et des échanges réalisés, de la prise en compte, dans la mesure du possible des observations faites par le public.

## CHAPITRE 5 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Il est précisé dans le dossier d'enquête que le projet de ZAC des Marronniers est compatible avec :

- **LE SDRIF**

Le dossier indique que le SDRIF en vigueur, définit les grandes orientations d'aménagement du territoire régional. Le plan de destination générale des sols du SDRIF identifie le site du projet en espace urbanisé qui préconise la reconquête des secteurs dégradés, l'amélioration de la qualité de vie et la diversification de l'offre en logement. Le SDRIF permet la réalisation du projet sur ce site.

- **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

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

Il y est indiqué<sup>1</sup> 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 PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le PLU de la commune de Vaux-sur-Seine a fait l'objet d'une modification de l'article 7 du règlement de la zone 1AU en raison de son incompatibilité avec la réalisation du projet de ZAC concernant l'Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui en exigeant une distance au moins égale à 6 mètres. Cette modification approuvée par le conseil municipal le 7 juillet 2015, assure la compatibilité entre ZAC avec le PLU.

- **LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

Le Conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 10 janvier 2020, s'est réuni le 16 janvier 2020, salle des fêtes à Gargenville, en séance publique, sous la présidence de M. Philippe TAUTOU, Président.

Suite aux conclusions de l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 juin au 17 juillet 2019, le conseil, concernant les OAP de secteurs à échelle communale, confirme la création de 9 OAP :

« .... Secteur « Les Sablons » à Andrésy, Secteur « Les Érables » à Bouafle, Secteur « Château d'Ecquevilly » à Ecquevilly, Secteur « clos Boulet » à Fontenay-Mauvoisin, Secteur

<sup>1</sup> <https://gpseo.fr/vivre-et-habiter/habitat/le-plhi>

*« Cœur de Ville » à Gargenville, Secteurs «Feucherolles-Colombet », « Dumesnil», « Montamets » à Orgeval et Secteur « Les Marronniers » à Vaux-sur-Seine.*

*L'objectif est de préciser et organiser les modalités d'aménagement de ces secteurs pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et conformément à l'avis de l'Etat demandant l'utilisation de l'OAP en tant qu'outil de programmation :*

*• Six OAP portent sur des zones urbaines au PLUi arrêté. Il s'agit de mettre en œuvre des projets urbains en assurant leur insertion au sein du tissu existant :*

- Les Sablons à Andrésy : les orientations visent à requalifier l'entrée de ville en composant un projet urbain d'ensemble d'une densité d'environ 100 logements/ha. La création de cette OAP est issue d'une contribution de l'EPFIF en accord avec les volontés de la commune.*
- Le Cœur de ville à Gargenville : l'urbanisation de ce secteur doit être l'opportunité de créer une nouvelle centrante de coeur de ville et d'impulser une dynamique de renouvellement urbain sur ce site inorganisé, pourtant central à Gargenville. Cette urbanisation doit également permettre de répondre aux objectifs de construction et de diversification du logement. Cette OAP est issue d'une contribution de l'EPFIF en accord avec les volontés de la commune.*
- Feucherolles-Colombet, Montamets et Dumesnil à Orgeval : ces OAP visent la réalisation d'opérations d'aménagement globales avec des logements diversifiés, tout en prenant en compte la qualité architecturale et paysagère du secteur. Les OAP Feucherolles-Colombet et Montamets existaient déjà au PLU de la commune.*
- L'OAP située à Vaux-sur-Seine portant sur les secteurs des Marronniers est liée à la prise en compte d'une procédure de mise en compatibilité d'une DUP avec la ZAC engagée après l'arrêt du PLUi. Elle se situe en zone urbaine....  
.../....»*

Et après en avoir délibéré, décide,

*« ARTICLE 1 : D'APPROUVER le plan local d'urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise étant précisé que ce projet lève les 3 réserves émises par la commission d'enquête ;*

*.../... » (Annexe 8)*

## CHAPITRE 6 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR / CONCERTATION

Suite à la lettre de M. le Préfet des Yvelines, enregistrée au greffe du Tribunal administratif de Versailles, le 4 décembre 2019, demandant la désignation d'un Commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet *« aménagement des phases 2 et 3 de la ZAC du quartier des Marronniers sur la commune de Vaux-sur-Seine »*, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désigne le 10 décembre 2019 le commissaire enquêteur (annexe 9).

Par Arrêté du 18 décembre 2019, M. le Préfet des Yvelines prescrit *« du Jeudi 16 janvier au mercredi 5 février 2020, soit pendant une durée de 21 jours consécutifs à :*

*- une enquête portant sur l'utilité publique de l'aménagement des phases 2 et 3 de la ZAC du quartier des Marronniers;*

*- une enquête parcellaire en vue de rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres intéressés... » (Annexe 6)*

Les Articles 1 à 12 inclus de cet Arrêté du Préfet des Yvelines, signé par délégation par le Secrétaire Général Vincent Roberti, règlent les modalités de procédure de l'enquête publique :

L'Article 1 indique le contenu et les dates de l'enquête.

L'Article 2 précise que, *« par décision du 10 décembre 2010 susmentionnée, le Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Fabien Ghez, ingénieur en retraite, en tant que commissaire enquêteur. »*

L'Article 3 stipule qu'*« Un avis annonçant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes sera publié en caractères apparents, par les soins du préfet aux frais de la commune de Vaux-sur-Seine, huit Jours au moins avant le début des enquêtes, dans deux Journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires dans le département.*

*Un second avis sera rappelé dans les huit premiers Jours de l'enquête dans les mêmes journaux.», avis également publié par voie d'affiches.*

Il est indiqué Article 4 que le dossier d'enquête et le registre à feuillets non mobiles, seront déposés pendant la durée de l'enquête à la mairie de Vaux-sur-Seine et que *« toutes les observations sur l'utilité publique de l'opération ou sur les limites des biens à exproprier et l'identité de leurs propriétaires pourront être soit consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ouvert à la mairie de Vaux-sur-Seine.... soit adressées par écrit au maire de la commune ou au commissaire enquêteur domicilié pour cette enquête à la mairie de Vaux-sur-Seine, désignée comme siège de l'enquête, afin d'être annexées au registre.»*

Et, Article 5, que *« Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recueillir les observations de toute personne intéressée, à la mairie de Vaux-sur-Seine aux jours et heures suivants :*

*- 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 »*



Il est également précisé Article 6 qu' « Il sera fait, par l'expropriant, notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie, sous pli recommandé avec avis de réception, 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.... »

## **2. ACTIVITES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AVANT LE DEBUT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1. REUNIONS ET CONTACTS PREPARATOIRES**

Appel de Madame Albi le 10 décembre 2019 du Tribunal Administratif de Versailles, pour une enquête sur les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> phases de la ZAC Marronniers à Vaux-sur-Seine.

Appel le 12 décembre de Madame Altar du Bureau Environnement Enquêtes publiques de la préfecture des Yvelines, en charge de l'enquête. Différentes précisions sont apportées concernant sa tenue. Le même jour, copie du dossier est adressée par mail par Mme Altar au commissaire enquêteur et les dates des permanences sont fixées avec elle le 13 décembre.

Le 17 décembre se tient une réunion se tient à la préfecture sur l'organisation de l'enquête, le dossier papier est remis au commissaire enquêteur et les registres sont paraphés.

Contact est pris le avec Mme Penet, Directrice générale des services de la mairie de Vaux-sur-Seine. Echanges sur différents points de l'enquête et un rendez-vous est fixé le 30 décembre à 14 h 30 à la mairie de Vaux.

L'arrêté préfectoral d'enquête est reçu le 18 décembre 2019.

Outre la réunion à la mairie de Vaux-sur-Seine du 30 décembre, pour présentation du projet et visite du site de la ZAC, différents contacts sont pris par le commissaire enquêteur avant le démarrage de l'enquête, avec les services de la mairie ou ceux de GPS&O, relativement à des précisions, sur le projet ou demande de documents complémentaires.

### **2.2. PRESENTATION DU PROJET**

Le projet a été présenté au commissaire enquêteur le 30 décembre 2019 dans le bureau de Monsieur le Maire de Vaux-sur-Seine.

Participaient à la réunion : M. Jean-Claude Bréard, Maire, M. Michel Le Guillevic, Adjoint Urbanisme et développement durable, Mme Florence Penet, Directrice Générale des Services.

M. le Maire rappelle qu'à l'origine, les terrains concernés, site des Marronniers, avaient fait l'objet d'une réserve d'équipement pour construire un collège, lequel finalement a été construit sur la commune de Gaillon-sur-Montcient.

La réserve est tombée en 2005 lors de l'approbation du PLU et le projet de ZAC a été initié en juillet 2007, dans le cadre de signature, entre la municipalité et l'Établissement Public Foncier des Yvelines, d'une convention pour assurer le portage foncier des terrains.

Un premier projet avec demande de DUP, portait sur la réalisation de 85 logements dont 25% de logements sociaux. La mairie n'ayant pas accepté les changements demandés par la DDT (réaliser 20 à 30 logements à l'hectare), le projet a été annulé. Il a été réactivé en 2018 avec une nouvelle proposition de 100 logements dont 37 logements sociaux, acceptée par la sous-préfecture et le projet de DUP relancé.

Trois tranches sont prévues, une première T1 concernant l'offre de 31 lots à bâtir avec assainissement et accès, dont les premières ventes ont commencé en 2015, puis deux autres T2 et T3 pour la poursuite des travaux d'accès et d'assainissement et la réalisation de logements.

L'opération porte sur 6,5 hectares. Il n'y a pas d'habitations sur ces terrains qui sont d'anciens verges en friche et qui par leur forme en lanière, sont individuellement inconstructibles. Leur forme toute en longueur, exige pour la construction leur regroupement. Des aménagements pour assurer l'accessibilité à la future ZAC, par le tracé d'une voirie principale, ont été prévus.

A ce jour, 5000 m<sup>2</sup> ont été acquis par la commune et 8000 m<sup>2</sup> sont en acquisition par Nexity.

Pour la tranche T2 les ventes des terrains sont signées, à l'exception de 4 terrains cadastrés AE 55, AE 57; AE 60 et AE 61, que les propriétaires jusqu'à ce jour refusent de céder.

La commune a un déficit de logements sociaux depuis de nombreuses années, et cette opération devrait améliorer le bilan. Avec les opérations en cours (dont la ZAC des Marronniers) et prévues, la commune pourrait pour passer de 12,5% de logements sociaux à 17%, sans pouvoir néanmoins atteindre les 25% demandés par la loi. L'absence de terrains constructible est à l'origine de cette situation.

Différents points ont été abordés lors de cette présentation :

La position en matière de compétence d'urbanisme de la mairie par rapport à GPS&O précisée dans un entretien ultérieur avec Madame Sophie Descas, du Pôle Planification et Urbanisme Réglementaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

### 2.3. VISITE DU SITE

La visite s'est déroulée le 30 décembre 2019 sous la conduite de Monsieur Le Guillevic.

Les terrains où sera réalisée la ZAC des Marronniers sont situés sur les hauteurs de la commune, à proximité de la forêt de l'Hautil. Ils sont très bien situés dans un environnement agréable.





**La plupart des maisons des terrains de la tranche T1 sont réalisées.**



### **Constructions tranche T1**

**Le site a une vue sur l'île de Vaux et la Seine. Les routes et voies d'accès ne sont pas encore goudronnées. L'axe de voirie principale sera fait par le chemin des plâtrières qui délimite le secteur au nord-est de la zone.**



### **Chemin des Plâtrières**

### 3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC SUR L'ENQUÊTE

#### 3.1. MESURES DE PUBLICITE

**Affichage :** L'avis d'enquête publique (annexe 10) a été affiché aux emplacements habituels d'affichage municipal de la commune de Vaux-sur-Seine ainsi que sur le site du projet.

Le site de la mairie donne un grand nombre d'informations sur le projet<sup>1</sup> et annonce l'ouverture de l'enquête<sup>2</sup>.

Le dossier d'enquête est accessible sur le site de la préfecture des Yvelines<sup>3</sup>.

**Parution dans la presse :** L'avis de l'enquête publique a été annoncé dans les journaux « Le Courrier de Mantes » et « Le Parisien »

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

Voir annexes 11 à 14.

#### 3.2. MODALITES D'INFORMATION ET DE RECEPTION DU PUBLIC

Les dossiers d'enquête, conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral, ont été déposés à la mairie de Vaux-sur-Seine.

L'ensemble des pièces administratives, les dossiers accompagnés d'annexes et de plans et schémas, l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, ont été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie d Vaux-sur-Seine, durant toute la durée de l'enquête, pour permettre à tout administré, le cas échéant, de consulter les dossiers et de consigner ses remarques sur le registre d'enquête publique mentionnés ci-après.

Le registre destiné à recevoir les observations du public en vue de la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Marronniers, et de la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet, coté et paraphé par la commissaire enquêteur a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête pendant les heures d'ouverture de la mairie.

Les permanences prévues initialement ont été tenues aux dates et aux heures ci-dessous, pour recevoir les observations écrites et orales :

- le jeudi 16 Janvier 2020 de 15 h à 18 h

<sup>1</sup> <https://www.vauxsurseine.fr/projet/urbanisme/>

<sup>2</sup> <https://www.vauxsurseine.fr/avis-douverture-denquete-publiques-commune-de-vaux-sur-seine/>

<sup>3</sup> <http://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Urbanisme-Amenagement>



- le mercredi 29 Janvier 2020 de 9 h à 12 h
- le mercredi 5 février 2020 de 14 h 45 à 17 h 45 »

#### **4. DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES MIS A DISPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Les documents complémentaires suivants ont été mis à disposition du commissaire enquêteur :

- Extrait des délibérations du conseil municipal du 24 mars 2011
- Extrait des délibérations du conseil municipal du 26 octobre 2011 arrêté sur bilan concertation
- Extrait des délibérations du conseil municipal du 13 avril 2015 sur concession SNC Foncier
- Extrait des délibérations du conseil municipal du 7 juillet 2015 sur approbation du dossier de réalisation
- Extrait des délibérations du conseil municipal du 4 juin 2019 sollicitant enquête
- Extrait délibération du Conseil Communautaire du 14 février 2019 sur le PLHi et les objectifs fixés pour Vaux
- Extrait synthèse évolution du dossier PLUi entre le PLUi arrêté et le PLUi soumis à approbation
- Panneaux de présentation du projet
- Etude urbaine transports circulation décembre 2009
- Extrait délibération du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020 sur le PLUi
- Etude d'impact projet de logements quartier des Marronniers. EPFY Avril 2011

#### **5. CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE / ACTIVITE POURSUIVI E**

Les permanences se sont tenues, selon les dates, à la mairie de Vaux-sur-Seine, selon les termes de l'Arrête préfectoral.

L'accueil à la mairie a été cordial,

## 5.1. TENUE DES PERMANENCES

### **Lundi 16 Janvier 2020 de 15 h à 18 h**

La permanence a lieu dans la salle des conseils.

Un monsieur se présente à la permanence. Il habite chemin des Lilas en mitoyenneté avec le territoire du projet et vient s'informer des ouvrages et travaux qui sont prévus, et des emplacements des futures constructions.

Une autre personne élue de la commune passe à la permanence. Elle exprime son inquiétude vis-à-vis de l'évolution de la circulation dans le secteur avec la réalisation de la ZAC.

Mme Penet, Directrice générale des Services, vient à la permanence remettre au commissaire enquêteur des documents relatif au projet, qu'il avait demandé.

La permanence s'achève à 18 h.

### **Mercredi 29 Janvier 2020 de 9 h à 12 h**

La permanence se tient toujours dans la salle des conseils. Il n'y a aucune observation dans le registre d'enquête.

Mme Dolnet vient pour savoir si le terrain qu'elle possède dans le secteur Le Pirou, est concerné par la future ZAC.

Mme Penet Directrice générale des Services et M. Bréard, Maire, passent à la permanence pour échange sur divers points concernant l'enquête, et notamment l'état des discussions sur les acquisitions des parcelles<sup>1</sup>.

La permanence s'achève à 12 h.

### **Mercredi 5 février 2020 de 14 h 45 à 17 h 45**

C'est la dernière permanence de l'enquête. Il n'y a pas d'observations nouvelles dans le registre.

Mme Penet passe à la permanence.

Puis une dame qui habite une des maisons construites dans le cadre de la phase 1, vient s'enquérir de l'implantation des futures constructions, de la date d'achèvement des phases 2 et 3 du projet, des évolutions attendues sur le paysage et les voiries.

Monsieur Hardy, habitant à Vaux-sur-Seine, propriétaire de la parcelle AE 117 indiquée dans le dossier comme étant une parcelle à exproprier, se présente ensuite à la permanence.

Il explique qu'il a eu, il y a plusieurs années des contacts avec Nexity concernant la cession de sa parcelle, mais jamais de proposition concrète de rachat. Il écrit sur le registre *«J'ai reçu un courrier concernant ma parcelle située en zone 2, m'annonçant que j'allais être exproprié. Je m'étonne de ne pas avoir eu la possibilité de négocier la vente de ma parcelle. J'avais quand même rencontré Monsieur Aliouane de chez Nexity*

---

<sup>1</sup> M. le maire précise que sur 21 parcelles 14 ont été achetées, 3 sont en promesse de vente et 4 en refus de vente.

*qui ne m'a jamais fait de proposition concrète quant à l'achat de cette parcelle. Je m'aperçois que les parcelles autour de la mienne ont été vendues je penes après négociation. Pourquoi n'ai-je pas eu cette possibilité ? »*

La permanence s'achève à 17 h 45.

## **6. CLOTURE DE L'ENQUÊTE -RECUPERATION DES REGISTRES- INCIDENTS SURVENUS**

A l'issue de l'enquête, le 5 février 2020, le registre est remis à Mme Penet pour être clos par le maire de Vaux-sur-Seine. Il est retourné au commissaire enquêteur conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté préfectoral.

## **CHAPITRE 7 – AVIS OBTENUS ET CONSULTATIONS**

Le commissaire enquêteur a souhaité s'entretenir avec différentes personnes ou services intéressés au dossier d'enquête. Les comptes rendus des entretiens figurent dans les paragraphes suivants.

### **1. COMMUNAUTE GRAND PARIS SEINE ET OISE**

Le commissaire enquêteur a eu un entretien avec Madame Sophie Descas, du Pôle Planification et Urbanisme Réglementaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, relativement aux compétences urbanisme de la communauté de commune par rapport à celles des communes qui en font partie.

Elle a précisé que la Communauté urbaine GPS&O assure plusieurs compétences obligatoires, dont les procédures de planification des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou des Plans d'Occupation des Sols (POS) des communes et qu'elle a la responsabilité d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) à partir des PLU des communes.

Mais il n'y a pas de modification de la compétence et les obligations du maire en matière d'instruction d'urbanisme, incluant la délivrance des actes, de l'accueil de ses administrés et de la réception des demandes.

La ZAC des Marronniers reste de la compétence de la Commune de Vaux-sur-Seine, dans la mesure où elle ne relève pas des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire.

### **2. ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE**

Madame Gaëlle Meyer, chef de projet foncier à l'EPF Île de France (précédemment EPFY) a indiqué au commissaire enquêteur, lors d'un entretien le 9 janvier 2020, que la municipalité et l'Établissement Public Foncier des Yvelines avaient signé le 6 juillet 2007 une convention de veille foncière de 3 ans pour assurer le portage foncier des terrains nécessaires à la ZAC des Marronniers.

Cette convention a été renouvelée le 31 mai 2010 puis le 30 mai 2013, puis le 12 mars 2015 et s'est achevée le 30 mai 2017.

Dans le cadre de cette convention, l'établissement a acquis, les terrains de la tranche 1.

Puis, l'EPF IdF a acquis pour le compte de la commune, au titre des tranches 2 et 3 de la ZAC, les parcelles AD 48,51, 52,53, 56, 58,59 et 172.

Ces parcelles ont été revendues à la commune pour l'opération de la ZAC.

### **3. SNC FONCIER NEXITY**

Le commissaire enquêteur a eu le 16 janvier 2020 un entretien avec Mme Stéphanie Langevin, Responsable Montage chez Nexity.et en charge du dossier de la ZAC des Marronniers.

Pour la Tranche 1 Nexity a acquis les terrains, les a viabilisé et revendu à des particuliers qui ont fait (ou font) construire leurs maisons.

Pour les tranches 2 et 3, des parcelles ont été acquises par la mairie pour le compte de Nexity qui remboursera la commune. Il reste 7 parcelles en cours d'acquisition par Nexity, pour lesquelles les négociations ne sont pas achevées. En générale, les prix des terrains sont négociés avec les vendeurs sur la base des estimations du Service des Domaines (Direction de l'Immobilier de l'État).

Nexity va viabiliser les terrains de la future ZAC y réaliser les aménagements notamment de voiries et réseaux, raccordements divers et revendra l'ensemble des terrains à un bailleur social qui se chargera de la construction des logements prévus dans le programme.

Les aménagements des voiries ne pourront être réalisés qu'après l'achèvement des constructions encore en cours de la tranche 1. Dans l'ordre se fera la réalisation de l'accessibilité, et ensuite celle des routes et trottoirs dans le respect du règlement du PLU.

Il sera tenu compte des études de circulation effectuées dans le cadre du projet.

## **CHAPITRE 8 – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET REPONSES DU PETITIONNAIRE**

### **1. EXAMEN DE LA PROCEDURE**

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Il n'est pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif, qui est du ressort du Tribunal administratif compétent.

Il apparait au commissaire enquêteur que la procédure a été respectée dans la conduite de cette enquête.

A partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres ou des courriers reçus, des divers entretiens conduits ou des consultations opérées, le commissaire-enquêteur rend in fine, un avis personnel motivé.

### **2. PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE**

Le Commissaire enquêteur a envoyé par courriel le 6 février 2020 et commenté à Mme Penet, Directrice générale des Services en charge de l'enquête, le « Procès-verbal » des observations recueillies au cours de l'enquête, qu'il lui a commenté. (Annexe 15)

La seule question posée porte sur la parcellaire. Elle est reprise ci-après avec, en dessous en italiques gras, la réponse de la commune reçues par courriel le 21 février 2020 et par courrier le 22 février 2020, (cf. Annexe 16).

#### **Question de Monsieur Philippe Hardy :**

*« J'ai reçu un courrier concernant ma parcelle située en zone 2, m'annonçant que j'allais être exproprié. Je m'étonne de ne pas avoir eu la possibilité de négocier la vente de ma parcelle. J'avais quand même rencontré Monsieur Aliouane de chez Nexity qui ne m'a jamais fait de proposition concrète quant à l'achat de cette parcelle. Je m'aperçois que les parcelles autour de la mienne ont été vendues je pense après négociation. Pourquoi n'ai-je pas eu cette possibilité ? »*

#### **Réponse de la mairie :**

*En réponse au message de Monsieur HARDY Philippe laissé sur le registre d'enquête publique le 5 février 2020, je souhaite apporter la réponse suivante :*

*A sa demande, j'ai reçu Monsieur HARDY le 12 février 2020 afin de m'entretenir avec lui au sujet de la parcelle dont il est propriétaire située sur la phase 2 de la ZAC des Marronniers.*

*Monsieur HARDY me confirme qu'il avait eu contact avec un correspondant de Nexity au moment des négociations pour les ventes des terrains de la ZAC mais il indique 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-  
Je lui indique que je rencontre prochainement Monsieur BERTAU, de la société NEXITY à qui je transmettrai cette information.*

Il n'y a pas de commentaire du commissaire enquêteur sur la réponse.

### **3. REMARQUES ET COMMENTAIRES SUR LE PROJET**

Le projet d'aménagement de la ZAC des Marronniers requiert comme préalable à sa réalisation une déclaration d'utilité publique.

C'est l'objet de l'enquête publique réalisée du 16 janvier au 5 février 2020.

Le projet portant sur les phases 2 et 3 de l'aménagement de la ZAC a pour objectif de 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 un secteur en friche et unique réserve foncière de la commune.

L'opération de construction de 69 logements dont 37 logements sociaux (54%), devrait permettre à la commune de rattraper une partie de son retard en matière de logements sociaux, actuellement de 11,63% sur les 25% demandés par la loi SRU à l'horizon 2025.

Une crainte cependant concerne les conséquences de l'accroissement de circulation dans une zone assez mal desservie en voiries et accès, au sujet desquelles le dossier n'apporte pas toutes les précisions souhaitables.

Les contacts avec différentes entités ainsi que les documents complémentaires fournis au commissaire enquêteur l'ont aidé dans l'élaboration de ses conclusions.

La participation du public à l'enquête a été extrêmement faible.

**Fait et clos à Montesson, le 24 février 2020**

Le Commissaire Enquêteur

Fabien Ghez

Avec le présent Rapport d'Enquête sont transmis à la Préfecture des Yvelines les documents ci-après:

Les Annexes au présent Rapport



**Les Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

**Le Registre d'enquête publique**

**Le rapport, les Conclusions et les Annexes sont également transmis au Tribunal Administratif de Versailles.**

**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 DÉPARTEMENT DES YVELINES**

**ANNEXES AU RAPPORT  
D'ENQUÊTE**

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

## **ANNEXES**

<b>N° 1 – Extrait des délibérations du conseil municipal du 24 mars 2011</b>	<b>p. 1</b>
<b>N° 2 - Extrait des délibérations du conseil municipal du 26 octobre 2011</b>	<b>p. 3</b>
<b>N° 3 – Extrait des délibérations du conseil municipal du 13 avril 2015</b>	<b>p. 5</b>
<b>N° 4 – Extrait des délibérations du conseil municipal du 7 juillet 2015 (Dossier ZAC)</b>	<b>p. 6</b>
<b>N° 5 – Extrait des délibérations du conseil municipal du 4 juin 2019</b>	<b>p. 7</b>
<b>N° 6 – Arrêté du Préfet des Yvelines d’ouverture d’enquête du 18 décembre 2019</b>	<b>p. 8</b>
<b>N° 7 – Extrait des délibérations du conseil municipal du 7 juillet 2015(PLU)</b>	<b>p. 11</b>
<b>N° 8 – Extrait des délibérations du conseil GPS&amp;O PLUI 16 janvier 2020</b>	<b>p. 13</b>
<b>N° 9- ordonnance du Tribunal Administratif de Versailles de désignation du commissaire enquêteur</b>	<b>p. 18</b>
<b>N° 10 – Avis d’Enquête publique</b>	<b>p. 19</b>
<b>N° 11 à 14 – Copies des annonces légales</b>	<b>p. 20</b>
<b>N° 15 – PV des observations en date du 6 février 2020</b>	<b>p. 24</b>
<b>N° 16 – lettre réponse du maire</b>	<b>p. 26</b>