

# ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à

## DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ZAC SAINT-LOUIS

commune de

**Carrières-sous-Poissy**  
(Yvelines)

## CONCLUSIONS

Commissaire-Enquêteur : Michel RIOU

## CADRE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

Juridiquement les enquêtes préalables à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sont régies soit par le code de l'environnement, soit par le code de l'expropriation.

Le préfet de région, autorité environnementale, considérant « *que le projet de ZAC a fait l'objet à sa création en 2004, de l'élaboration d'une étude d'impact, actualisée en 2012, que ces documents ont été joints à la demande d'examen au cas par cas ; considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage..., le projet n'est pas susceptible d'avoir d'autres impacts notables sur l'environnement ou sur la santé* » ... « *décide qu'une nouvelle étude d'impact n'est pas nécessaire à cette enquête publique.* » (Décision DRIEE-SDDTE-2013-187 du 8 nov 2013-pièce H du dossier d'enquête).

De ce fait, cette enquête relève du code de l'expropriation.

Cette enquête DUP, menée conjointement avec l'enquête parcellaire, a pour objet de présenter le projet au public, de justifier l'utilité publique du projet et d'expliquer les raisons qui ont conduit à recourir à une procédure d'expropriation.

En vue de mener un projet global cohérent et de le réaliser dans un planning d'ensemble maîtrisé, une convention d'action foncière en date du 21 décembre 2011, a été conclue entre la Commune de Carrières-sous-Poissy et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (reprise de l'EPFY). Cet organisme mène la procédure d'expropriation relative au projet de la ZAC Saint-Louis, tant dans sa phase administrative (déclaration d'utilité publique, arrêté de cessibilité) que judiciaire (ordonnance d'expropriation, fixation des indemnités).

Une phase 1 du projet, correspondant aux surfaces dont le foncier était acquis, est en phase d'achèvement.

C'est pour la seconde phase, à venir que la procédure d'expropriation est requise.

### Objectifs du projet présenté

Ces objectifs sont mentionnés comme ci-dessous dans la notice explicative du dossier (pièce B) classés par enjeux:

#### • *Les enjeux urbains*

- *désenclaver le quartier par la réalisation d'un maillage viaire (suppression des impasses existantes, liaison nord/sud et est/ouest) et la création de percées visuelles entre la ZAC et la rue Saint-Louis,*
- *recréer une homogénéité entre le futur quartier et l'existant en créant une transition de volumétrie et de typologie entre le tissu pavillonnaire périphérique et les immeubles de la résidence des Fleurs,*
- *de souligner cette homogénéité par la construction d'immeubles avec des typologies de maison et la création d'espaces publics de qualité,*
- *créer une trame verte en cœur de quartier en plantant les voies créées (voie nouvelle, rue du 8 mai 1945) ou en créant des filtre végétaux en bordure de voie (allée des Hortensias),*
- *restructurer et relocaliser le commerce existant, aujourd'hui totalement obsolète et périlicitant, en le repositionnant en entrée de quartier et en apportant une nouvelle offre (600 à 1 000 m<sup>2</sup>),*
- *ouvrir le quartier sur l'extérieur et entre les différents quartiers limitrophes en permettant sa desserte par les transports en commun,*

- créer des liaisons douces inter-quartiers et sécuriser les cheminements piétons par la mise en place de pistes cyclables appropriées, de trottoir larges, de passages piétons surélevés, etc...
- sécuriser le quartier en créant de nouvelles poches de stationnement plus adaptées au site et plus proches des habitants concernés et notamment pour la Résidence des Fleurs.

- **Les équipements**

- La réalisation de la ZAC a également pour objectif de restructurer, voir relocaliser, intégralement les équipements obsolètes (parking sous-utilisé, centre commercial) afin de créer en cœur de quartier autour d'un parvis aménagé, un pôle équipements et commerces pérennes le long de la voie nouvelle.

- **L'architecture**

- En complément des deux seuls « types de logements » existants (pavillonnaires ou grands collectifs), l'enjeu est de proposer une diversité de typologie des futurs logements (individuels groupés, intermédiaires, petits collectifs ou maisons de ville).
- Cette diversité permettra notamment de répondre aux besoins en termes de petits logements et de proposer et d'améliorer, avec les futures constructions, le parcours résidentiel. »

Ces objectifs sont en phase avec le PLU en vigueur et notamment avec l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

La notice explicative précise le programme de construction :

« Le programme de construction, ..., porte sur 28 300 m<sup>2</sup> SPC. Le projet prévoit ainsi :

- 350 à 400 logements, dont 100 en locatif social (résidence intergénérationnelle), pour un total de 27 200 m<sup>2</sup> SPC,
- 1 000 m<sup>2</sup> de commerces environ,
- Un local public d'environ 80 m<sup>2</sup> réservé en pied d'immeuble d'un programme de logements à acquérir par la ville.

D'autre part, le programme de la ZAC prévoit la réalisation d'équipements publics constitués essentiellement de création ou de restructuration de voirie et d'une placette. Il sera notamment créé un axe Est/Ouest servant d'une part à désenclaver le quartier et d'une autre part de liaison entre les ZAC Centralités et Ecopôle. Les impasses existantes (allées des Hortensias et des Mugets) seront reliées sur ce nouvel axe permettant ainsi une fluidité et une sécurisation des trafics. »

## **CONCLUSIONS :**

### ❖ Considérant pour la tenue de l'enquête:

- Que l'information sur la tenue de l'enquête s'est faite par publication d'un avis conforme aux exigences de la réglementation quant au contenu, aux formes et au calendrier :
  - . avis publié en 2 fois, dans les délais prévus, dans un quotidien et un hebdomadaire locaux de grande diffusion,
  - . avis affiché dans les délais sur les panneaux municipaux (voir annexe 5 du rapport)

. arrêté d'ouverture d'enquête et dossier d'enquête disponibles sur le site internet de la préfecture pendant toute la durée de l'enquête.

- Que des moyens d'information complémentaires sont venus compléter l'information légale :
  - . information de la tenue de l'enquête sur le site de la ville de Carrières-sous-Poissy pendant toute la durée de l'enquête.
  - . Lien renvoyant au site de la préfecture pour la possibilité de consultation du dossier,

- Que les objectifs du projet sont connus depuis plusieurs années (concertations à l'occasion du PLU avec son OAP et de la création de la ZAC)

- Que le dossier d'enquête du projet comportait bien les éléments et informations requis par l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Les éléments présentés sont listés dans mon rapport au chapitre § I.5 ainsi que (suite à observation) au chapitre III.1.3.

- Que l'enquête s'est déroulée en conformité avec l'arrêté la décidant, avec respect des dates d'ouverture et de fermeture d'enquête, des jours et heures annoncés pour les permanences,

- Qu'elle s'est tenue dans de bonnes conditions de réception du public,

- Que l'enquête a modérément mobilisé le public : 1 seule visite 5 observations) pour la DUP (enquête conjointe)

- Que cette faible fréquentation peut probablement s'expliquer par les phases informations précédentes (création de la ZAC, PLU et son OAP) et des contacts directs de l'EPFIF avec les propriétaires,

- Que le public a pu s'exprimer autant qu'il le souhaitait aux moyens du registre, de courriers ou de courriels, ou d'expressions orales,

❖ Considérant pour le projet présenté:

- Que les observations du public et mes observations propres, formalisées dans mon compte rendu de réunion de clôture d'enquête le 11 décembre ont reçues des réponses satisfaisantes de l'EPFIF (Chapitre III du rapport d'enquête)

- Que cette révision ne compromet pas les équilibres budgétaires de la ville et n'entraîne pas de conséquences pénalisantes sur la fiscalité locale,

- Que les dispositions du projet sont en cohérence avec les exigences du PLU de la ville et avec l'OAP spécifique à la ZAC.

- Que, par la production de logements prévue, le projet s'inscrit à la fois dans les objectifs du SDRIF en vigueur et de ceux du PLH (Programme Local de l'Habitat).

- Que les types de logements prévus sont divers et répondent à un souci de mixité sociale et de possibilité de parcours résidentiel en fonction de critères évolutifs notamment celui de l'évolution de la taille et/ou des revenus des familles,

- Qu'il aménage par des implantations neuves et des espaces publics sur des parcelles à caractères de friche urbaine et remplace des locaux vétustes (centre commercial notamment) par une

offre d'équipements et des locaux commerciaux mieux disposés le long d'une voie créée et ouverte aux principaux types de circulation individuels.

- Que ces aménagements visent une plus grande vitalité locale et une meilleure continuité interne dans la ville,

- Que le réseau viaire intègre des cheminements piétonniers et des pistes cyclables

- Que les réseaux et les places de stationnement nécessaires à l'augmentation du nombre de logement seront à un niveau capacitaire suffisant.

- Que 2 lignes de bus desservent le quartier Saint-Louis dont liaison gare

- Que le projet, pour être ainsi cohérent et conduit à bien dans sa conception et dans son planning, doit être maîtrisé par un pilotage d'ensemble,

- Que cela peut difficilement se faire sans une maîtrise foncière des surfaces et donc un recours à des expropriations,

❖ Du fait de l'ensemble de ces considérations :

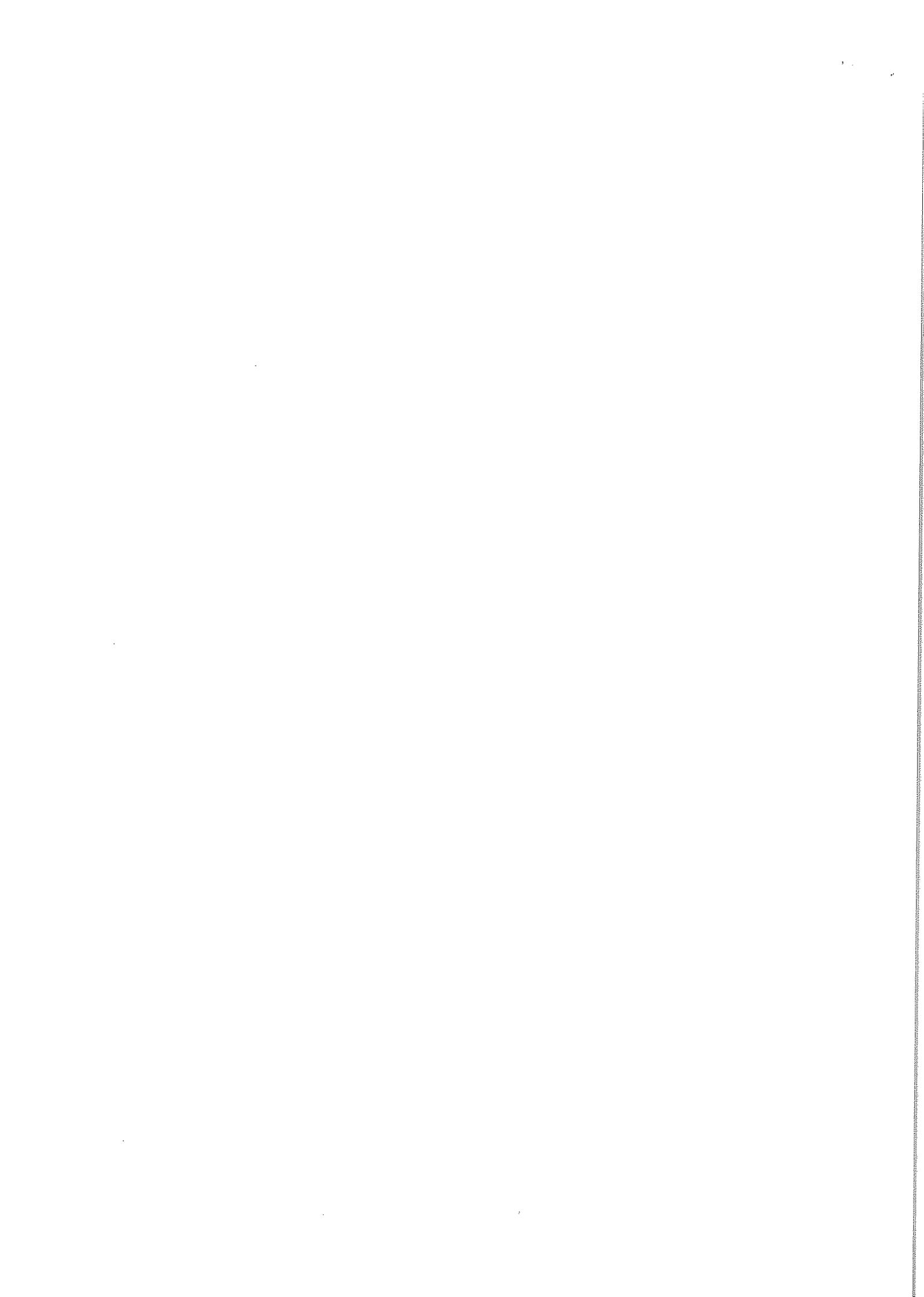
**Mon avis**, sans réserve ni recommandations, est **FAVORABLE** à une déclaration d'utilité publique.

Le 7 janvier 2019



**Michel RIOU**  
**Commissaire-Enquêteur**

*Ce document (Conclusions et avis) relatif à l'enquête DUP est une 2<sup>ème</sup> partie, il doit rester groupé avec le rapport qui en constitue la 1<sup>ère</sup> partie.*



# ENQUÊTE PARCELLAIRE

ZAC SAINT-LOUIS  
commune de  
**Carrières-sous-Poissy**  
(Yvelines)

## CONCLUSIONS

**Cette enquête a été menée conjointement avec l'enquête DUP.  
Ces enquêtes font l'objet d'un rapport commun et de conclusions séparées.**

**Ce présent document comporte donc une 1<sup>ère</sup> partie, le rapport d'enquête conjointe.**

Commissaire-Enquêteur : Michel RIOU

## CADRE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

Cette enquête a été menée conjointement avec l'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique (DUP). Ces 2 enquêtes concernent le périmètre de la ZAC Saint-Louis définie en 2004

Le PLU en vigueur datant de 2015 comporte une OAP, spécifique à la ZAC Saint-Louis. Au plan de zonage elle est en zone AULS où s'applique un règlement spécifique.

## COURRIERS AUX PROPRIETAIRES

Conformément à l'Art. R131-6 du Code de l'expropriation, une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie a été faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3.

Pour 9 parcelles en copropriété, les tableaux donnant les caractéristiques de ces parcelles comportaient une anomalie : une colonne qui recensait les tantièmes (parts des copropriétaires) avait par erreur le titre « m<sup>2</sup> ». Cette anomalie a été détectée le 1<sup>er</sup> jour lors de la permanence, un courrier la rectifiant a été ré-adressé aux propriétaires concernés dans la même semaine soit plus de 3 semaines avant la fin de l'enquête.

Des courriers ont été adressés parfois aux mêmes comptes de propriété sous des dénominations différentes ce qui fait que pour ces envois en double ou triple des retours AR ont été négatifs. Tous les propriétaires ont bien réceptionné leurs courriers. La seule non réponse concerne une parcelle de la commune, elle est à l'initiative du projet.

Outre le courrier adressé aux propriétaires, un affichage du tableau des parcelles concernées, du nom de ces propriétaires et de leur adresse connue été affiché en mairie sur une période excédant en amont et en aval la période d'enquête (cf annexe A6 du rapport)

Aucune réponse directe aux courriers ne conteste les informations envoyées. 2 font état d'une vente amiable récente à l'EPPFIF.

## DOSSIER D'ENQUETE :

Le dossier, conformément à l'art R-131-3 du code de l'expropriation, est constitué :

- d'une part d'un plan parcellaire où figurent les parcelles concernées par une expropriation (à défaut d'échange amiable). Ce plan renseigne le n° des parcelles et comporte des repères par lot et par n° de parcelles.

- d'autre part la liste provisoire des propriétaires sous forme de tableaux reprenant par n° de propriété repérés ci-dessus et par n° de parcelle : les noms du (ou des) propriétaire cadastral ou réel, du (ou des) gérant, les surfaces ou tantièmes et les références des actes de propriété. (détail § 1.6 du rapport)

## OBSERVATIONS PENDANT L'ENQUETE

Pendant l'enquête, annoncée par affichage et publications légales, tenue selon l'arrête qui l'instituait (détails dans rapport d'enquête conjointe), un courrier de l'avocat de M Loviconi SCI les Grésillons (adressé au commissaire-enquêteur) est parvenu en mairie le 4 déc. 18

Ce courrier faisait l'objet de plusieurs remarques détaillées dans le rapport d'enquête.

De ces remarques et des réponses de l'EPPFIF à ces remarques, il ressort les conclusions suivantes:

## **CONCLUSIONS :**

### ❖ Considérant pour la tenue de l'enquête:

- Que l'information sur sa tenue s'est faite par publication d'un avis conforme aux exigences de la réglementation quant au contenu, aux formes et aux calendriers :
  - . avis publié en 2 fois, dans les délais prévus, dans un quotidien et un hebdomadaire locaux de grande diffusion,
  - . avis affiché dans les délais sur les panneaux municipaux, en mairie, au pôle Colluci lieu de l'enquête et sur le site de la ZAC (voir annexe 5 du rapport),
  - . arrêté et dossier d'enquête disponibles sur le site internet de la préfecture pendant toute la durée de l'enquête.
- Que des moyens d'information complémentaires sont venus compléter l'information légale :
  - . information de la tenue de l'enquête sur le site de la ville de Carrières-sous-Poissy
- Que des courriers individuels (recommandés avec AR) ont été envoyés à tous les propriétaires,
- Que les objectifs du projet sont connus depuis plusieurs années (concertations à l'occasion du PLU, de son OAP et de la création de la ZAC)
- Que le dossier d'enquête du projet comportait bien les éléments et informations requis par l'art. R-131-3 du code de l'expropriation.
- Que l'enquête s'est déroulée en conformité avec l'arrêté la décidant, avec respect des dates d'ouverture et de fermeture d'enquête, des jours et heures annoncés pour les permanences,
- Qu'elle s'est tenue dans de bonnes conditions de réception du public,
- Que l'enquête a très faiblement mobilisé le public : 2 visites dont une suivie du courrier mentionné plus haut.
- Que le public a pu s'exprimer autant qu'il le souhaitait aux moyens du registre, de courriers ou de courriels,

### ❖ Considérant, pour les parcelles et leurs propriétaires:

- Que concernant la seule contestation adressée au commissaire-enquêteur, la revendication de lots supplémentaires par rapport aux documents connus, porte sur une revendication de lots supplémentaires au sein d'une copropriété,
- Que cette revendication n'a pas été étayée pendant l'enquête par la fourniture de titre de propriété confirmant le bien fondé à contester les documents cités par l'EPPFIF (détail en annexe 8 du rapport)

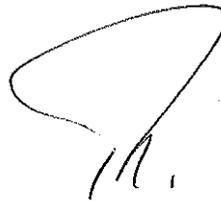
- Que quel que serait l'éclaircissement judiciaire ou pas de ce différend, les lots mentionnés appartiennent, au sein, d'une copropriété à une parcelle prévue en expropriation,

- Que l'ensemble des courriers envoyés aux propriétaires privés a reçu une réponse, qu'aucune réponse directe à ces courriers ne comportait de contestation (y compris les propriétaires cités dans les lignes ci-dessus)

- **Que les parcelles concernées par l'expropriation se situent toutes et entièrement dans le périmètre de la demande de déclaration d'utilité publique et des travaux correspondants prévus.**

❖ Du fait de l'ensemble de ces considérations, pour que soit validé l'emprise parcellaire prévue dans le dossier d'enquête, **mon avis est FAVORABLE.**

Le 7 janvier 2019



**Michel RIOU**  
**Commissaire-Enquêteur**

*Ce document (Conclusions et avis) relatif à l'enquête parcellaire est une 2<sup>ème</sup> partie, il doit rester groupé avec le rapport de l'enquête conjointe avec DUP qui en constitue la 1<sup>ère</sup> partie.*