



Département du Val d'Oise

ENQUETE PUBLIQUE Conjointe

Préalable à la Réalisation de l'OAP - boulevard Pasteur

mercredi 08 septembre au vendredi 08 octobre 2021 (inclus)



**DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE
et ENQUETE PARCELLAIRE**

**Rapport d'Enquête
& Conclusions Motivées**

	Sommaire	5
Glossaire		7
Avant Propos et prérequis : EP conjointe, DUP, Parcellaire, CE		11
- 1° - Nature de l'Enquête publique ; cadre juridique		11
- 2° - La procédure de DUP		14
- 3° - L'enquête parcellaire		15
- 4° - Le rôle du CE		16
- 5° - Le contexte de cette procédure		17
1. GENERALITES : Présentation de l'enquête conjointe		19
1.1 Objet de l'enquête		19
1.2 Identification de l'AO – Genèse du Projet		19
1.3 Présentation succincte du projet		20
1.4. Cadre juridique de l'Enquête : les textes applicables		21
1.5. Justification de l'OPA		22
1.6. Composition du dossier mis à l'enquête.		23
2. PRESENTATION du Projet soumis à l'enquête		24
2.1 Contexte urbain et réglementaire : PLU et PADD.		25
2.2 L'OAP Pasteur : une localisation stratégique		29
2.3 Implantation urbaine du projet		31
2.4 Présentation général du Projet ; PLU / Modification n°5		33
2.5 Solution retenue : PLU / Modification n°6		35
2.6 Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants		39
2.7 Etat Foncier du site		41
2.8 Appréciation sommaire des dépenses.		45
3. Organisation et déroulement de l'enquête		46
3.1 Désignation du Commissaire Enquêteur		46
3.2 Démarches préalables à l'ouverture de l'enquête		47
3.3 Publicité légale		49
3.4 Modalités de consultation ; permanences et mise à disposition du dossier		50
3.5 Clôture des Registres.		52
4. Observations du public / PV de Synthèse - Analyse		53
4.1 Synthèse des contributions.		53
4.2. Analyse croisée ; Observations /réponses communes / remarques CE		57
4.3. Avis des PPA		63
Document 2 – CONCLUSIONS MOTIVEES		65
I.- Conclusions motivées ;Enquête préalable à la DUP		67
Préambule		68
1. Généralités		69
1.1. Le contexte de l'élaboration		69
1.2. Présentation sommaire du projet		70
1.3. Les Ambitions du projet.		70
1.4. L'intérêt général de l'opération		71
1.5. L'OAP s'inscrit dans un contexte réglementaire		75
1.6. Le déroulement de l'enquête		76
1.7 Mise à disposition du dossier ...		78
1.8 Synthèse des contributions ; analyse croisée		79
AVIS		84

II.- Conclusions motivées sur l'Enquête parcellaire	87
Avant Propos	87
II.1. Objet de l'enquête parcellaire	87
II.2. L'emprise actuelle des biens	87
II.2. 1. Composition du dossier	88
II.2.2. Parcelles restant à acquérir	88
II.2.3. Etat Parcellaire	89
II.2.4. Renseignements cadastraux	89
II.2.5. Appréciation sommaire des dépenses	91
II.2.6. Synthèse des Observations ; analyse croisée ..	92
AVIS	93
Annexes	
- Annexe 1 : Avis de l'enquête	96 à 97
- Annexe 2 : Arrêté d'ouverture de l'Enquête	98 à 102
- Annexe 3 : PV constat d'affichage	103 à 105
- Annexe 4 : Attestation de parution	106 à 113
- Annexe 5 : Annonces légales ; journaux	114 à 123
PV de synthèse	124 à 135

Glossaire

ABF : Architecte des Bâtiments de France

AFTRP : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne

AE (Ae) : Autorité environnementale

AEP : Alimentation en Eau Potable

ARS : Agence Régionale de la Santé

AVP : Études d'Avant-Projet

BASIAS : Base de données comportant l'inventaire des sites industriels et activités de services

BASOL : Base de données sur la pollution des sols

CGEDD : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

CNDP : Commission Nationale du Débat Public

DDT : Direction Départementale des Territoires

DIRIF : Direction des Routes d'Ile-de-France

DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

DPU : Droit de Prémption Urbain

EBC : Espace Boisé Classé

EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Ile de France

PLU : Plan Local d'Urbanisme

RGP : Recensement Général de la Population

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDIC : Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables

SDRIF : Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France

SDP : Surface de plancher

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAE : Zone d'Activités Economiques

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Document 1
RAPPORT D'ENQUÊTE

AVANT PROPOS

Enquête publique unique, DUP, l'Enquête parcellaire, Commissaire enquêteur

1. Nature de l'enquête publique: cadre juridique

L'enquête publique précédant la déclaration d'utilité publique est, selon le cas, soit :

- une **enquête publique environnementale** ou
- une **enquête publique relevant du code de l'expropriation** qui a comme finalité le respect du droit de propriété (code de l'expropriation. art L 110-1 et R 112-4).

Dans le cas de l'OAP boulevard Pasteur, le programme **n'est pas** :

- **soumis à l'obligation de concertation** régie par les articles L 103-2 et R 103-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- **soumis à étude d'impact**, et **ne relève pas de l'enquête dite environnementale** de l'article R 123-8 du code de l'environnement ;
- **ne relève pas de la procédure du cas par cas** (l'annexe R 122 du Code de l'environnement au vu des seuils et critères de dimensions du programme de travaux prévisionnels).

Le tableau ci-dessous explicite et justifie :

Travaux

systematique

cas par cas

Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains

9. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.

a) 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 m².

a) 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 m².

b) 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 m².

b) 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 m².

La surface de plancher prévisionnelle étant d'environ de 6.380 m², elle est inférieure au seuil de 10.000 m² (seuil défini pour le cas par cas).

Le terrain d'assiette étant de 8.364 m² environ est aussi inférieur au seuil de 5 hectares (seuil défini pour la saisine « cas par cas »).

Le Dossier d'Enquête publique préalable à la DUP, déposé par la commune de Saint Gratien relève donc du code d'expropriation pour cause d'utilité publique (article L110-1 et R112-4)

L'enquête publique conjointe, aura pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations, conformément à la loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-16 du Code de l'Environnement), ainsi qu'au décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

La procédure d'enquête publique a pour but d'informer le public et recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

L'un des objectifs d'une enquête publique est de permettre au public, au citoyen, de disposer de tous les éléments nécessaires à sa bonne information et à la parfaite compréhension de la nature et des enjeux du projet soumis à son avis, par l'autorité qui en a pris l'initiative.

Elle doit permettre l'expression publique de toutes les opinions. Les analyses effectuées et les avis exprimés contribuent à mettre en évidence les éventuels inconvénients générés par le projet, dans le but de les supprimer, de les réduire ou de les compenser dans toute la mesure du possible.

L'enquête publique s'attache tout particulièrement à analyser les décisions susceptibles d'avoir un impact non négligeable sur l'environnement, cette notion d'environnement devant être entendue au sens le plus large.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont portées à la connaissance de l'autorité compétente, qui en délibère et rend ses conclusions en adoptant le projet, en le rejetant ou en le modifiant.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, l'enquête publique constitue une source d'information réciproque entre le Maître d'Ouvrage et le public qui, à cette occasion, a la possibilité de formuler librement ses observations.

Les principaux textes qui régissent l'enquête en cause sont les suivants :

- **Code de l'environnement**, notamment les articles suivants:

Article L. 123-2 : « Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

- 1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une étude d'impact en application de l'article L. 122-1(....)

- 2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122- 11 du présent code, ou du chapitre IV du titre préliminaire du livre Ier du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ; (...)
- 3° ; 4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.»

Article L. 122-1: « Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact (...) »

Article R. 122-2 : « Les travaux, ouvrages ou aménagements énumérés dans le tableau annexé au présent article sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau »

Ainsi que les **articles L. 123-3 et suivants et les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement.**

▪ **Code de l'expropriation et notamment les articles suivants :**

Article L. 1 : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.

Article L. 110-1 : « L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre. Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code. » o Article R. 112-4 sur le contenu du dossier.

La présente enquête publique dite conjointe regroupe de fait deux enquêtes, préalablement :

- **à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet,**
- **à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet (enquête parcellaire)**

Ces deux enquêtes sont conduites simultanément et font l'objet d'un arrêté unique, qui définit notamment l'organisation administrative et matérielle. Le document final a fait l'objet d'un rapport et de deux conclusions distinctes concernant chaque thématique.

Le dossier mis à l'enquête publique définit les principes de l'aménagement proposé. **L'OAP qui sera réalisée pourra, selon les résultats de l'enquête publique, différer quelque peu de celle présentée au**

présent dossier s'agissant d'adaptations et/ou modifications de détail, celles-ci se feront sans nouvelle enquête publique.

Par ailleurs, l'attention des propriétaires des terrains situés dans l'emprise du projet sera attirée par le déroulement d'une enquête parcellaire (conjointe). Celle-ci a pour objectif de déterminer précisément :

- les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération,
- l'identité complète des véritables propriétaires et
- des différents titulaires de droits réels ou personnels.

L'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'aménagement sera conduite soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, conformément au Code de l'Expropriation.

2. Procédure de Déclaration d'Utilité Publique

La DUP est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement, ici l'OAP Pasteur, sur des terrains privés en l'expropriant, précisément pour cause d'utilité publique. La DUP est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique.

▪ 2.1- L'enquête d'utilité publique

Le préfet par arrêté, met en œuvre une enquête publique visant à recueillir l'avis de toutes les personnes intéressées. Cette enquête doit durer au moins 1 mois et peut s'appuyer, quand c'est nécessaire sur une étude d'impact.

Ces avis sont examinés par le commissaire enquêteur qui formule des conclusions, favorables ou défavorables, sur le projet.

▪ 2.2-La déclaration

Après la fin de l'enquête, les pouvoirs publics peuvent prononcer la déclaration d'utilité publique. Elle doit prendre la forme d'un décret au Conseil d'État pour les opérations les plus importantes, telles que la construction d'une autoroute, d'une ligne de chemin de fer...etc.

Dans le cas d'opérations moins importantes, telles l'OAP Pasteur, si les conclusions de l'enquête sont favorables, la déclaration fait l'objet d'un simple arrêté préfectoral.

Le décret ou l'arrêté précise la durée pendant laquelle la déclaration reste valable et permet donc de procéder à des expropriations.

Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique comporte, outre la décision décidant de recourir à l'expropriation :

1°- Au titre des pièces exigées par le code de l'expropriation (art. R. 112-4) :

- 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

2°- Au titre des autres pièces exigées par le code de l'environnement (art. L. 123-12 et R. 123-8)

- 6° - L'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement
- 7° - En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation non technique.
- 8° - Un document mentionnant les textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure d'administrative relative au projet 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
- 9° - Les avis émis sur le projet
- 10° - Le bilan de la procédure de concertation préalable
- 11° - La mention des autres autorisations nécessaires en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

3. Enquête parcellaire

A la déclaration d'utilité publique est conformément à l'article R 131-14 du Code de l'expropriation, une enquête parcellaire portant sur les terrains concernés par l'opération et non encore acquis par la Ville de Saint Gratien doit être menée. Cette enquête est basée sur l'Etat Parcellaire.

Dans la mesure où la collectivité de Saint Gratien était en capacité à ce stade de la procédure, d'identifier les parcelles à exproprier, elle a pu déposer conjointement outre le dossier préalable à la DUP, un dossier d'enquête parcellaire tel que visé par les articles R 131-14 du code de l'expropriation et conforme à la délibération de son Conseil municipal du 24 septembre 2020.

En effet, l'expropriation pour cause d'utilité publique nécessite également une autre enquête publique, dite **enquête parcellaire** qui a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude les propriétaires. Elle est menée conformément aux **articles R. 11-19 et suivants du code de l'expropriation**.

▪ **3. 1 - Objet de l'enquête parcellaire**

La présente enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés, en application de l'article R131-3 du code de l'expropriation.

La procédure d'enquête parcellaire poursuit un double objet :

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante si nécessaire.
 - L'identification des propriétaires réels et autres titulaires des droits réels et personnels intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, seuls les propriétaires, les titulaires de droits réels et les locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.
- ### ▪ **3. 2 – Occupation actuelle de ces deux biens**
- Le pavillon d'habitation de Mme DEVIN (héritière à titre présomptif) : **libre de toute occupation**.
 - Le bien de Mr JOSSE : **est occupé** par un locataire gérant (SNC TALYA) dont le siège social figure à ladite adresse. Il y exerce actuellement une activité commerciale de BAR PMU et location de chambres.

En l'espèce, l'enquête parcellaire a été menée conjointement à l'enquête préalable à la DUP et Monsieur la Préfet du Val d'Oise/DDT 95, a pris un arrêté d'ouverture conjointe pour les deux enquêtes.

- **L'OAP Pasteur fait l'objet d'une enquête publique unique ; DUP et parcellaire.**

4. Rôle du commissaire enquêteur dans l'enquête publique

Les dispositions législatives et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise concernant cette enquête publique conjointe, garantissent l'indépendance et la neutralité du commissaire enquêteur, d'une part à l'égard de l'autorité organisatrice, et d'autre part de l'administration et du public.

Le commissaire enquêteur, se doit d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, mais de manière constructive et objective, peser le pour et le contre, puis donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

Il n'a pas à se comporter en juriste, ni à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif qui reste du ressort de la juridiction administrative compétente. De même, il n'a pas à dire le droit, mais il a l'obligation de fournir les éléments d'information recueillis, lesquels permettront à l'autorité juridictionnelle saisie d'un éventuel recours contentieux, d'apprécier si la procédure prévue par les textes en vigueur a été respectée.

La pratique et la jurisprudence ont précisé ces conditions en considérant que le commissaire enquêteur doit :

- Conduire l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions ;
- Se tenir à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus ;
- Faire état dans son rapport des contre-propositions produites au cours de l'enquête, ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage, notamment aux demandes de communication de documents qui lui ont été adressées ;
- Examiner l'ensemble des observations consignées ou annexées au registre ;
- Exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel sachant qu'il n'est tenu, à cette occasion, ni à répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni à se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête.

5. Le contexte de cette procédure

Le présent dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) a été réalisé en vue de démontrer l'utilité publique de la réalisation des travaux prévisionnels de l'orientation d'aménagement programmée (OAP) boulevard Pasteur sis à Saint Gratien (95210), inscrite au Plan Local de l'Urbanisme.

Le périmètre de l'OAP est situé sur le seul territoire la ville, le pétitionnaire étant la commune de Saint Gratien (95210).

Le dossier d'enquête préalable à la DUP a été conjointement déposé avec le dossier d'enquête parcellaire comme indiqué dans délibération du Conseil municipal de Saint Gratien du 24 septembre 2020. Elles conservent, cependant, chacune leur identité propre.

Conformément à l'article R.112-1 du code de l'expropriation, l'enquête publique conjointe de la présente opération de travaux a été ouverte et organisée par Monsieur la Préfet du Val d'Oise /DDT 95.

La commune, qui doit maîtriser au préalable le foncier impacté par l'opération (s'agissant de travaux réalisables en une seule tranche pour une opération globale d'aménagement), a échoué dans les négociations amiables d'acquisition des parcelles restantes du périmètre avec les deux propriétaires qui jusqu' à ce jour refusent encore les propositions financières.

Ce projet concerne la réalisation d'un programme prévisionnel de construction d'environ 96 logements comprenant 2 petits immeubles collectifs sur le boulevard Pasteur et des maisons individuelles ou de ville en cœur d'îlot

La commune a engagé récemment la Modification N° 6 (*enquête publique du 08 juin au 08 juillet 2021*), dont les objectifs ont été présentés lors du Conseil Municipal du 19 Novembre 2020. Cette modification porte en partie aussi sur l'OAP Pasteur, mais les modifications apportées sont mineures et n'impactent pas l'opération telle que définie au PLU approuvé.

Elles sont décrites ci-après :

- Imposer une marge de recul de 4 mètres sur toute la façade du boulevard Pasteur et une partie de la rue des Lionnettes pour la réalisation de jardinets ;
- Supprimer une partie du tampon paysager afin d'assurer une continuité bâtie avec l'immeuble mitoyen sur le boulevard ;
- Inscrire une adaptation des hauteurs en R+2 +C/A à l'exception du secteur Nord-Ouest en tête d'îlot qui devra disposer d'un gabarit pavillonnaire R+1+C de 7 mètres à l'égout du toit pour une insertion environnementale et urbaine de qualité ;
- Renforcer le tampon paysager en limites latérales de l'îlot.

Les ajustements tels que prévus par la Modification n°6 du PLU, visent à une meilleure intégration urbaine et qualitative du programme, dans son environnement.

Aussi il n'y aura pas lieu de procéder à la mise en compatibilité du PLU. En effet, vu les modifications mineures apportées par la modification n°6, l'OAP n'est pas impactée en ce qui concerne le programme de l'opération en termes de constructibilité, ni les ouvrages à réaliser.

Pour une meilleure lisibilité, l'OAP Pasteur sera présentée ci-après dans les deux moutures :

- Avec le PLU approuvé- Modification n°5, dont la capacité prévisionnelle est de 100 logements.
- Avec la Modification n°6, dont la capacité prévisionnelle a été réduite à 96 logements.

1.- GENERALITES : Présentation de l'enquête publique

1.1- Objet de l'enquête

Depuis une vingtaine d'années, la ville de Saint Gratien a constitué des réserves foncières au gré de discussions avec les propriétaires et/ou des opportunités (déclarations d'intention d'aliéner par exemple). Un important **gisement foncier disponible d'environ 8.364 m²** a été identifié, limitrophe du boulevard Pasteur, permettant à terme la réalisation d'une opération immobilière de type « entrée de ville ».

Plusieurs initiatives publiques ont également été engagées depuis les années 2000. Ainsi, le Conseil Départemental du Val d'Oise a décidé la requalification du boulevard Pasteur (RD14) avec la réfection du domaine routier et la création d'un terre-plein central.

Sur le plan urbain, la ville de Saint Gratien, en partenariat avec la CCI du Val d'Oise a favorisé l'implantation d'ateliers locatifs et plus récemment l'implantation d'un EHPAD le long de cet axe structurant.

L'attractivité du territoire, le gisement foncier disponible de 8.364 m² situé en « entrée de ville », la proximité du réseau autoroutier A 15, la gare RER (15 mn à pieds) ainsi que le centre-ville à proximité ont **conduit la commune de Saint Gratien, à mener une politique d'aménagement volontariste**, le cumul de ces caractéristiques énoncées, constituent un véritable atout pour son développement communal.

Afin de rentabiliser l'ensemble des points forts décrits et la disponibilité foncière de 8.364 m², une **Opération d'Aménagement Programmée dite boulevard Pasteur a été inscrite à son PLU en 2013 dont le périmètre a été élargi lors de la modification du PLU en 2016.**

Outre les objectifs fixés par la collectivité, la commune doit tenir compte :

- des prescriptions imposées par le SDRIF en matière de densification de l'habitat et de population (+15% à l'horizon 2030),
- des objectifs définis par sa structure intercommunale, la Communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV) au titre du PLHI (anciennement dénommée CAVAM).

S'agissant de la nature du même du programme, la ville souhaite avec cette OAP, diversifier l'offre de logements. En effet, avec un taux de logements sociaux d'environ 33 %, le choix est dorénavant de proposer une offre de logements en accès à la propriété à d'autres typologies d'habitants, Gratiennois ou autres, attirés par l'attractivité du territoire.

1.2- Identification de l'autorité organisatrice : Genèse du projet

La commune de Saint Gratien, a inscrit 3 OAP à son PLU:

- les constructions de logements des OAP des Bouleaux (UGa),
- l'OAP du Picolo (UAb)

Ces deux dernières OAP, ont été réalisées et leur foncier fut entièrement acquis par voie amiable pour les deux opérations.

Aujourd'hui l'OAP boulevard Pasteur (UG b) est la seule qui reste à aménager. Cette opération, implique l'acquisition de l'assiette foncière en totalité par la ville, afin de réaliser ce programme inscrit au PLU sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La commune détient en partie, 66% du foncier et lui **reste 34% à acquérir**, soit une parcelle et une unité foncière. Des négociations ont été entreprises depuis une dizaine d'années avec les deux propriétaires, mais des accords amiables n'ont pu aboutir à ce jour.

En l'absence d'accord pour mener à bien le projet, la commune de Saint Gratien a délibéré en Conseil Municipal le 24 septembre 2020 pour voire diligenter la procédure de déclaration d'utilité publique, relevant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et permettant d'acquérir en l'absence d'accord amiable, les parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Le présent dossier a été établi en vue d'obtenir de Monsieur le Préfet du Val d'Oise/DDT 95, la reconnaissance de l'utilité publique de ce projet et l'Enquête publique conjointe, préalable à la DUP et Parcellaire a été diligentée par l'arrêté préfectoral n°2021-16377.

1.3- Présentation et description succincte du projet

La commune de Saint Gratien, ne dispose pas de zones à urbaniser, c'est donc dans un contexte de « foncier rare », qu'elle entend poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même, via la création d'îlots résidentiels, équilibrés en termes notamment de desserte et d'espaces paysagers.



Figure 1 – Le Site de l'OAP

L'OAP boulevard Pasteur est située en bordure de la RD 14 (axe structurant) et occupe une situation d'entrée de ville à l'Ouest du territoire communal.

En cœur d'îlot, **est présent un important gisement foncier disponible, d'environ 8.364 m²**. Cette « dent creuse », est située au sein d'un environnement résidentiel, et bénéficie d'une excellente accessibilité, puisqu'à proximité immédiate du Boulevard Intercommunal du Parisis.

Le site offre en outre, l'accès en moins de 15 minutes aux équipements publics collectifs tels que : *établissements scolaires du 1^{er} et 2nd degré, équipements sportifs, équipements culturels en centre-ville*. Il dispose en outre d'une proximité avec le centre commercial Les Halles qui dispose d'une grande variété de commerces de bouche, un supermarché et plus globalement d'une liaison rapide aux commerces de centre-ville.

1.4- Cadre juridique : Situation réglementaire

La commune de Saint Gratien dispose d'un PLU approuvé le 28 mars 2013, suivi des modifications suivantes :

- Modification simplifiée N°1 le 12 février 2015,
- Modification simplifiée N°2 le 17 décembre 2015,
- Modification simplifiée N°3 le 30 juin 2016,
- Modification N°4 du 29 septembre 2016,
- Modification N°5 du 21 février 2019.

Le Conseil municipal a initié le 19 Novembre 2020 la procédure de modification N°6 du PLU, mais cette modification, n'impacte pas l'OAP Pasteur, puisqu'elle n'entraîne que des modifications mineures.

L'OAP Pasteur est située dans une zone UG, Ce zonage du PLU est destiné principalement aux habitations. Ce zonage comprend quatre secteurs dont le secteur UG b correspondant à des secteurs opérationnels couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La ville souhaite poursuivre son action, notamment dans les secteurs désignés comme « mutables », majoritairement situés en bordure de la RD 14, qui ont été identifiés et serviront de support à l'accueil de nouveaux logements.

Ces actions maîtrisées de renouvellement urbain veillent à la bonne intégration des constructions dans leur environnement recréant ainsi une continuité urbaine valorisante pour l'ensemble de la ville. Dans le PLU, trois secteurs accueillant des OAP avaient été identifiés sur le territoire communal. **Seul le secteur UG b, destiné à l'OAP Pasteur reste à aménager.**

Ces secteurs « mutables » identifiés au PLU étaient destinés à recevoir *un aménagement global dans les périmètres définis*. L'objectif étant d'aboutir à un véritable renouvellement urbain par la création d'îlots résidentiels, équilibrés en termes notamment de desserte et d'espaces paysagers.

Les principaux motifs qui conduisent à la définition de ces Orientations d'Aménagement sont les suivants :

- Organiser la trame urbaine et paysagère, en prévoyant de nouvelles capacités de construction et cela dans le respect de la morphologie du tissu urbain existant ;
- Veiller à la bonne gestion des déplacements, en indiquant la localisation et les caractéristiques vers une desserte globale du secteur ;

La commune de Saint Gratien conformément au Code de l'urbanisme (modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003), a entériné ce type d'aménagement puisqu'elle a inscrit notamment l'OAP boulevard Pasteur dans son PLU avec pour finalité ; un aménagement global de ce secteur.

1.5- Justification de l'Opération

La réglementation urbaine pour sa légalité doit d'être compatible avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales applicables au territoire communal. En effet, l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme stipule que la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;
- le Programme Local de l'Habitat Intercommunautaire (PLHI) de la CAVAM approuvé du 16/12/2015.

La commune de Saint Gratien, faisant partie de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée (CPAV) doit intégrer les obligations issues du PLHI (Programme Local de l'Habitat Intercommunautaire) de la CAVAM (2015-2020), approuvé le 16 décembre 2015.

De facto, elle se voit imposer les obligations du PLHI et **contribuer à l'effort de construction**, dont l'objectif retenu étant une **moyenne annuelle de 35 logements neufs** (soit pour la totalité de la période du PLHI 210 logements).

Cette opération permettra aussi à la commune de répondre aux obligations de la loi ALUR, qui a introduit de nouvelles dispositions permettant de densifier en urbanisant les « espaces libres ». Ces espaces dits **dents creuses**, sont constitués par des espaces non construits entourés de parcelles bâties. Il s'agit de parcelle(s) pouvant résulter d'une ancienne zone agricole, ou bien d'une unique parcelle restée vierge de constructions, de la démolition d'un édifice, ou encore d'un terrain vague.

Pour rappel, la loi ALUR a renforcé le principe de densification, afin de :

- contenir l'étalement urbain,
- de favoriser le développement urbain maîtrisé,
- la restructuration des espaces urbanisés,
- la revitalisation des centres urbains et ruraux et de lutter contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers.

1.6. Composition du dossier mis à l'enquête conjointe

1- *Dépôt du Dossier*

- Courrier de la commune de Saint Gratien à M. le Préfet du 08 janvier 2021,
- @mail de la DDT95/SUAD/PF – Mme JOUSSE à Mme DUBUISSON /commune du 08.04.2021

2- *Avis des Personnes publiques Associées*

- Avis du CG95 ; @mail Mme Virginie DUCHATELLE du 07.04.2021
- Avis ARS ; courrier 25.03.2021

3- *Dossiers d'enquête préalable à la DUP et Parcellaire* : 11 pages

4- *Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique* : 58 pages

Préambule : 11 pages

A- Plan de situation et vues aériennes : 6pages

B- Objet de l'enquête : 1 page

C- Notice explicative : 12 pages

D- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants : 2 pages

E- Plan général des travaux : 8 pages

F- L'appréciation sommaire des dépenses : 1page

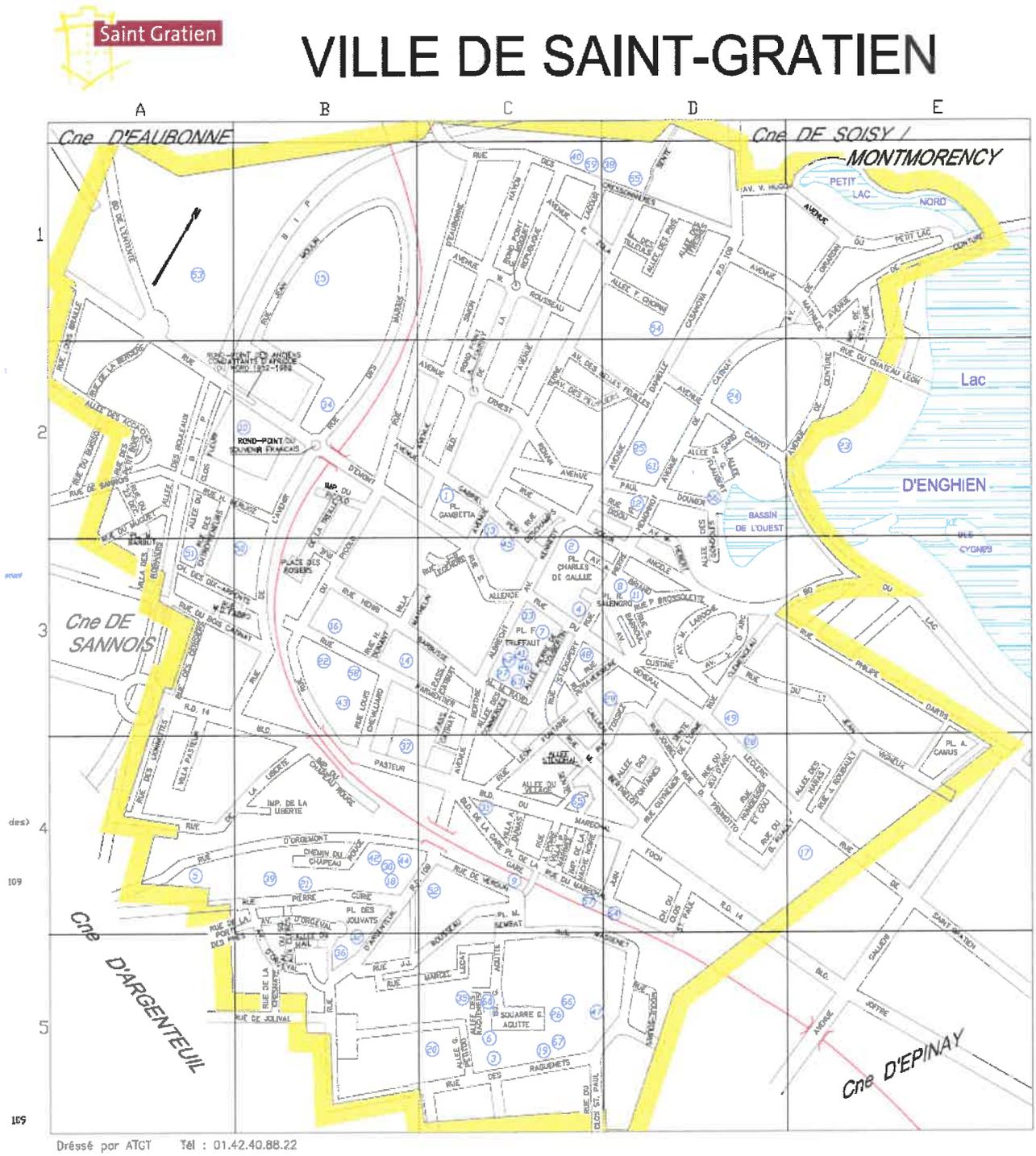
G- Annexes : 25 pages

- La délibération du Conseil municipal du 24 /09/ 2020 de lancement de la demande d'utilité publique pour la réalisation de l'Orientation d'Aménagement boulevard Pasteur,
- La délibération du Conseil municipal du 19/11/2020 de lancement de la modification n°6 du PLU,
- L'extrait du plan d'action du PLHI du 16/12/2015 de la CAVAM,
- Le courrier de la Préfecture du Val d'Oise concernant les obligations du SDRIF de la ville de Saint Gratien en date du 18 octobre 2018,
- La réponse de la Mairie au courrier de la Préfecture jointe au rapport d'enquête publique
- L'OAP boulevard Pasteur et son règlement au PLU (Zone UGb).

5 *Dossier d'enquête parcellaire conjoint*: 10 pages

- 1. NOTICE EXPLICATIVE
- 2. PLAN PARCELLAIRE
- 3. ETAT PARCELLAIRE
- 4. RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX
- 5. ANNEXE :
 - Relevés de propriété de la DGFIP

2. Présentation du projet: contexte réglementaire et cadre urbain



Saint Gratien est une commune située dans le département du Val d'Oise et appartenant à la CAPV et elle est la commune la plus dense du val d'Oise avec 20.859 habitants. (*Recensement 2017, chiffre en vigueur au 01 janvier 2020*).

La ville est traversée d'Est → Ouest par la RD 14 menant à Epinay sur Seine/ Paris et se raccordant à l'autoroute A15 en direction de Cergy Pontoise/ Rouen.

Située à 20 minutes de Paris Porte Maillot, la ville est soumise à une forte pression foncière. Toutefois, la commune ne dispose pas de zones à urbaniser. C'est donc dans un contexte antinomique, de pénurie de zones urbanisables d'une part et de pression foncière d'autre part, qu'elle poursuit une **politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même**, par la création d'îlots résidentiels, équilibrés en termes notamment de desserte et d'espaces paysagers.

2.1 Contexte urbain et réglementaire : PLU et PADD

Comme vu précédemment, la commune de Saint Gratien dispose d'un PLU approuvé en dernier ressort le 21 février 2019 (Modification n°5). Au moment de l'enquête publique c'est ce document d'urbanisme qui est opposable.

Depuis, le Conseil municipal a initié le 19 Novembre 2020 la procédure de modification N°6 du PLU, mais celle-ci n'impacte pas l'OAP boulevard Pasteur, et n'entraîne que des modifications mineures.

Lors de l'élaboration du PLU, les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.101-2 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain de Saint Gratien, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (*zonage et règlement*), permettent de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme qui visent :

- **1° L'équilibre entre :**
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- **2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**
- **3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements

publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- **4° La sécurité et la salubrité publiques ;**
- **5° La prévention des risques naturels prévisibles,** des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- **6° La protection des milieux naturels et des paysages,** la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- **7° La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

L'élaboration du PADD a pris en compte les nombreux projets communaux, intercommunaux et régionaux qui, compte tenu de leur importance, dessinent l'avenir de la commune. Pour se faire, Saint Gratien poursuivra sa politique urbaine en veillant à consolider ses équilibres et son cadre de vie résidentiel et convivial. L'objectif principal du PADD étant de renforcer l'attractivité et le dynamisme du territoire.

En raison de la rareté du foncier disponible sur le territoire communal, l'avenir de Saint Gratien s'est orienté depuis quelques années vers des opérations de renouvellement urbain sur des secteurs vieillissants et obsolètes.

Dans un contexte de renouvellement de la ville sur elle-même, la commune de Saint Gratien doit assurer la poursuite d'un renouvellement urbain maîtrisé et l'adaptation des constructions existantes. La préservation patrimoniale étant aussi intégrée dans cette politique de développement.

Ce renouvellement urbain, mené selon les objectifs du développement durable, s'organise autour d'une répartition plus harmonieuse des fonctions urbaines et d'une mixité sociale, tout en créant les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement, en cohérence avec la démarche de l'Agenda 21 engagée par la Ville.

Il s'agit entre autres de favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même, par des formes urbaines et des densités adaptées, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et de lier le développement urbain à la bonne desserte par les transports en commun, notamment par la poursuite de sa politique de déplacements.

Le projet de ville se décline **en cinq grandes orientations générales** d'aménagement et d'urbanisme :

1. Poursuivre le renouvellement urbain et la croissance maîtrisée de l'habitat

L'objectif municipal à ***l'horizon 2025 est de permettre une croissance démographique à un seuil maximal de 23.000 habitants***, en favorisant l'accès au logement pour tous. Son adaptation aux besoins présents et futurs, liés en particulier au desserrement est recherchée, en veillant à assurer une mixité sociale et à créer un large parcours résidentiel.

Le PADD propose la poursuite de ces actions et notamment cette dynamique de reconstruction de la Ville, de façon maîtrisée sur des ***secteurs ciblés et potentiellement mutables dans les années à venir, notamment le long de la RD14*** et sur des petits secteurs diffus à l'Ouest de la ville.

Cette requalification urbaine se réalisera dans la continuité des opérations engagées. La démarche consiste à valoriser des îlots, au potentiel foncier sous-exploité, en s'attachant à créer de la continuité et de la cohérence urbaine et paysagère, tout en veillant à leur bonne insertion dans l'environnement.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat doivent également permettre de développer une mixité résidentielle, notamment sur le secteur situé boulevard Pasteur en entrée de ville Ouest sur environ 8.400 m² par la création d'une Opération d'Aménagement et de Programmation.

2. Maintenir la vitalité et la fonction économique du territoire

3. Améliorer les conditions des différents modes de déplacement

4. Mettre en place une politique d'aménagement attractive pour le territoire.

Cette orientation permet tout particulièrement d'explicitier la démarche communale. En effet, lors de l'élaboration du PADD, le diagnostic a mis en exergue le besoin de ***porter une attention particulière en termes de qualité urbaine sur des secteurs vieillissants ou devenus obsolètes***. Ces secteurs vieillissants sont principalement situés aux portes et sur le linéaire de traversée du territoire que constitue la RD14.

L'enjeu étant de maintenir la population dans ces îlots vieillissants en favorisant l'accès au logement et en adaptant l'offre aux besoins actuels et futurs.

Si la ville de Saint Gratien est confrontée aux enjeux de maîtrise de la croissance urbaine, de densification et de renouvellement urbain, la question patrimoniale est néanmoins intégrée dans la politique d'aménagement. Ainsi, le diagnostic environnemental illustre et témoigne du caractère verdoyant du territoire communal.

De plus, la commune s'est dotée d'un nombre certain d'espaces paysagers et d'espaces verts, répartis sur l'ensemble du territoire qui en font un milieu de biodiversité remarquable : parcs, jardins publics, squares, auxquels on peut ajouter les espaces sportifs, l'aménagement de certaines voies ou abords, tels que les rives du Boulevard Intercommunal du Parisis et les jardins

privés. La ville a choisi depuis plusieurs années de conforter ce patrimoine au niveau communal en créant le « Parc Urbain ».

Le PADD œuvre ainsi à conserver un environnement paysager diversifié et à consolider sa place dans la ville, tout en permettant la valorisation des activités ludiques (aires de jeux, sport ou encore culture,...), de promenade ou technique. La protection de cette biodiversité est mise en œuvre par divers outils et servitudes (zonages N ou UL, Espaces Boisés Classés, Espaces Verts Protégés, ...) a été particulièrement étudiée et « zonée » dans PLU approuvé.

5. S'investir durablement dans la préservation de l'environnement.

La commune a **axé son PADD** sur l'intégration de démarches environnementales ***dans une logique de développement durable, afin de préserver la qualité de vie de la commune.***

Cette démarche se traduit dans le cadre du PLU par le maintien d'espaces verts perméables pour diminuer autant que possible les volumes de ruissellement et la mise en place de techniques alternatives de ruissellement de manière à limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux.

La ville, consciente de l'enjeu majeur de préserver la planète, poursuit son souci de participer à cet enjeu par le biais du présent PLU par les actions suivantes :

- Conservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources ;
- Renforcement des obligations en matière d'espaces verts (pleine terre), prise en compte des espaces verts en terrasse et toitures terrasses ;
- Option de clôtures végétales et mise en place de liaisons douces végétalisées pour organiser une continuité écologique entre les différents espaces verts du territoire ;
- Préservation des espaces verts existants ;
- Disposition permettant l'implantation de saillies, balcons, la pose de matériaux d'isolation extérieure des façades visant à améliorer les performances énergétiques ou d'isolation thermique ;
- Obligation de prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective ou des containers enterrés lorsque les opérations s'y prêtent ;
- Dispositions visant à favoriser les déplacements doux : Obligation de créer des locaux cycles dans les ensembles collectifs.

2.2. L'OAP boulevard Pasteur : une localisation stratégique

L'OAP boulevard Pasteur se situe en bordure de la RD 14 (axe structurant), occupant ainsi une situation *d'entrée de ville à l'Ouest du territoire communal*. En cœur d'îlot, est situé un gisement foncier disponible, d'environ 8.364 m².

Cette « *dent creuse* » urbanistique, est encaissée dans un environnement résidentiel et bénéficie d'une excellente accessibilité, à proximité immédiate du Boulevard Intercommunal du Parisis.

Le zonage et le règlement applicables intégrant ces terrains, ont été prescrits dans une logique de valorisation résidentielle sans créer de bouleversements dans les équilibres urbains limitrophes. Cela se traduit notamment par l'insertion de « tampons paysagers », afin, préserver les vues et le cadre de vie des riverains. Les règles d'urbanisme applicable sur ce secteur correspondent à la **zone UG, secteur UGb**.



Figure 2 – Périmètre de l'OAP : emplacement « entrée de ville », limitrophe de Sannois et du rond-point d'accès à l'A15

La zone UG est une zone d'habitation comportant essentiellement des maisons individuelles dans la partie Nord du territoire, caractérisée par une faible densité des constructions, permettant ainsi l'aménagement d'espaces paysagers privés.

Lors de la *modification du PLU en 2016*, la zone UG a été divisée en deux secteurs UG b (OAP Pasteur) et UG a (OAP délaissés du BIP) afin de ne plus interdire en UG b les façades bâties de plus de 20 mètres.

Le périmètre répond à la création d'un programme résidentiel mixte, composé de maisons individuelles, maisons de ville et de petits collectifs bas, d'environ 96 logements.

Le site dispose en outre d'une proximité avec le centre commercial Les Halles qui dispose d'une grande variété de commerces de bouche, et d'un supermarché et plus globalement d'une liaison rapide aux commerces de centre-ville.

Le cumul des critères favorables en termes *d'aménagement durable*, font que le site est particulièrement attractif pour l'aménagement de ce programme de 96 logements.

Des angles de vue illustrent ces propos:



Sortie du BIP en direction du centre-ville via la RD 14 boulevard Pasteur en direction d'Épinay sur seine



Depuis le rond-point de l'insurrection vers le BIP et l'autoroute A15 direction Cergy Pontoise



Angle de vue en direction d'Epinay sur Seine/Paris

2.3. Implantation urbaine du projet

Le secteur est situé en **zone UG b** au PLU approuvé, dont la vocation résidentielle dominante, doit permettre de répondre aux objectifs de construction et de diversification du logement.

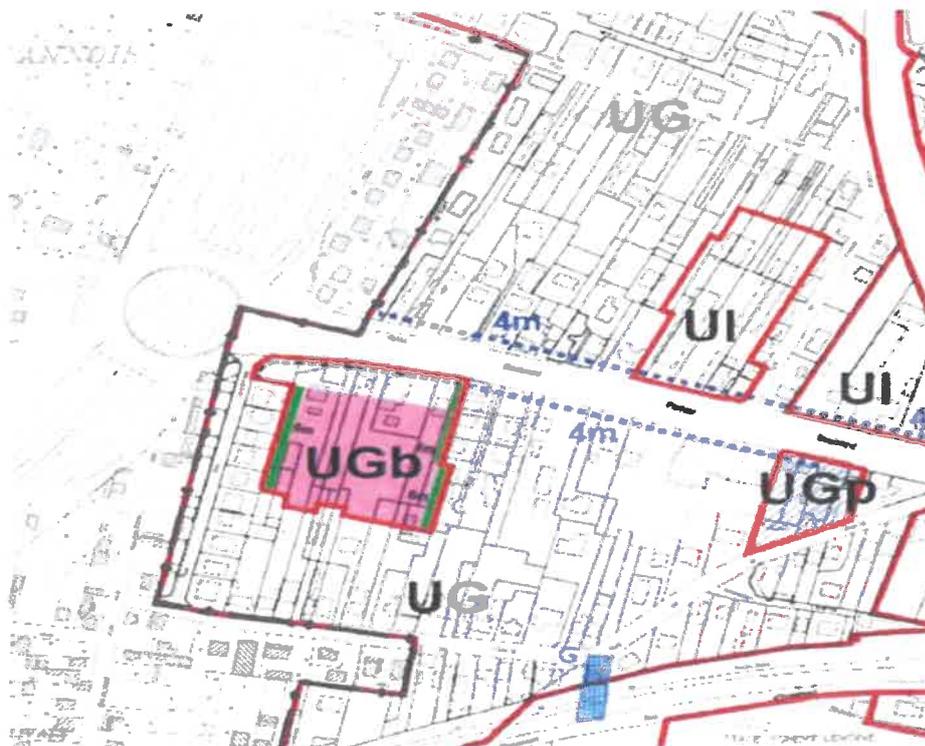


Figure 3 – Zonage du PLU approuvé

L'objectif municipal est de tirer parti de cette opportunité foncière afin de créer d'une part, une *cohérence d'aménagement résidentiel sur le secteur* et d'autre part de favoriser un lien entre les habitants actuels et futurs.

Ce projet, démontre et entérine la volonté affichée de la commune de *mettre en vitrine ce secteur « entrée de ville »* et de proposer en bordure de voirie, des *constructions aux gabarits de petits collectifs bas.*

La limitation en hauteur des constructions en cœur d'îlot et l'insertion de « tampons paysagers » offrent des garanties permettant de préserver les vues et le cadre de vie des riverains. Seule la construction d'un immeuble collectif d'un gabarit maîtrisé vient structurer le bâti en limite de voirie (boulevard Pasteur).

En cœur d'îlot, il sera privilégié une organisation résidentielle mixte composée de maisons individuelles et/ou de maisons de ville. Afin, de préserver le cadre de vie des riverains, des tampons paysagers sont imposés en limite du secteur, à l'angle du Boulevard Pasteur et de la rue des Lionnettes.

Aussi, la hauteur des constructions sera limitée à R+1+C, et les règles d'urbanisme applicables sur le secteur correspondent à la zone UG, secteur UG b.

Les règles d'urbanisme applicables à ce parcellaire, ont été élaborées dans une logique de valorisation urbaine du secteur, sans toutefois bouleverser les équilibres existants.

- **L'objectif étant d'accueillir un programme résidentiel mixte composé de maisons individuelles, de maisons de ville et de petits collectifs bas de l'ordre de 96 logements.**

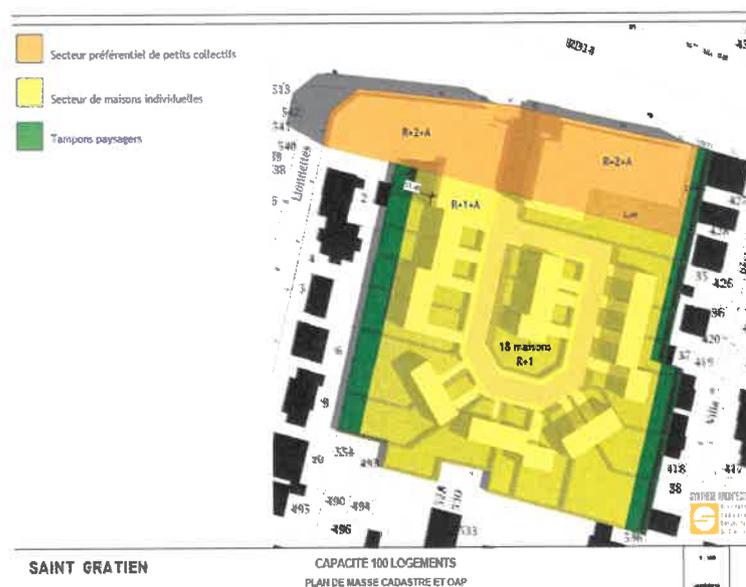
2.4. Présentation générale de l'opération dans le PLU approuvé (Modification n°5)

❖ Le Programme

Il s'agit de réaliser un programme de logements en accession à la propriété sur une parcelle d'une surface de 8.364 m². Il sera constitué d'un ou deux immeubles collectifs bas (R+2+Attique) parallèle au domaine public (voirie) et de maisons de ville en cœur d'îlot.

A ce jour le programme prévisionnel de logements comporte, selon une étude de faisabilité :

❖ L'OAP inscrite actuellement au PLU :



Pour les 2 collectifs :

Bâtiment 1

RDC	11 logements
R+1	12 logements
R+2	12 logements
Attique	9 logements

Bâtiment 2

RDC	9 logements
R+1	10 logements
R+2	10 logements
Attique	8 logements

- Soit un **total de 82 logements collectifs et une surface de plancher de l'ordre de 4 910 m²** soit une moyenne de 60 m² environ par logement.
- 98 places de stationnement seront réalisées en sous-sol.

Maisons individuelles :

18 maisons individuelles ou maisons de ville totalisant une surface de plancher de 1 470 m² soit environ 82 m² par pavillon et 36 places de stationnement.

➤ **Soit une capacité de 100 logements.**

❖ **Tableau des surfaces : l'OAP inscrite actuellement au PLU**



Terrain : 8.364 m²
Emprise maximale (0.40) : 3.344 m²
Emprise Projet : 2.566 m²

Maisons :
18 maisons individuelles
Emprise au sol maisons : 864 m²
SDP : 1.470m²
Stationnement : 36 places

Nota :
1 place pour 50 m² de SDP

❖ **Vue Axonométrique : l'OAP inscrite actuellement au PLU :**



2.5 Solution retenue (Modification N° 6 du PLU en cours) : la capacité de faisabilité est réduite

❖ Etude de capacité : l'OAP modification n°6 – plan masse aérien



Pour les 2 collectifs :

Bâtiment 1 (sans incidence)

RDC	11 logements
R+1	12 logements
R+2	12 logements
Attique	9 logements

Bâtiment 2 (moins 5 logements)

RDC	8 logements
R+1	9 logements
R+2	9 logements
Attique	7 logements

- Soit un total de **77 logements collectifs et une surface de plancher de l'ordre de 4 597 m²** soit une moyenne de 60 m² environ par logement, **dont la diminution de 4 logements.**
- 91 places de stationnement seront réalisées en sous-sol.

Maisons de villes ou individuelles :

19 maisons individuelles ou maisons de ville totalisant une surface de plancher de 1 572 m² soit environ 82 m² par pavillon et 38 places de stationnement, **et une maison individuelle supplémentaire.**

- **Soit une capacité totale de 96 logements.**

❖ **Capacité de 96 logements : tableau des surfaces**



Terrain : 8.364 m²

>Emprise maximum (0,40) :
3.344 m²

>Emprise Projet : 2.560 m²

Maisons :

>19 maisons individuelles

>Emprise au sol maisons:
933m²

>SDP : 1.470m²

> Stationnement : 38 places
(2 places/maison)

77 Logements collectifs

> Stationnement : 91 places
(2 niveaux sous-sol)

Nota :

1 place pour 50 m² de SDP

Nota : Local déchets +
encombrants de 21 m²

❖ **Capacité de 96 logements : Vue axonométrique**



2.5.1- La Composition urbaine le parti architectural et paysager

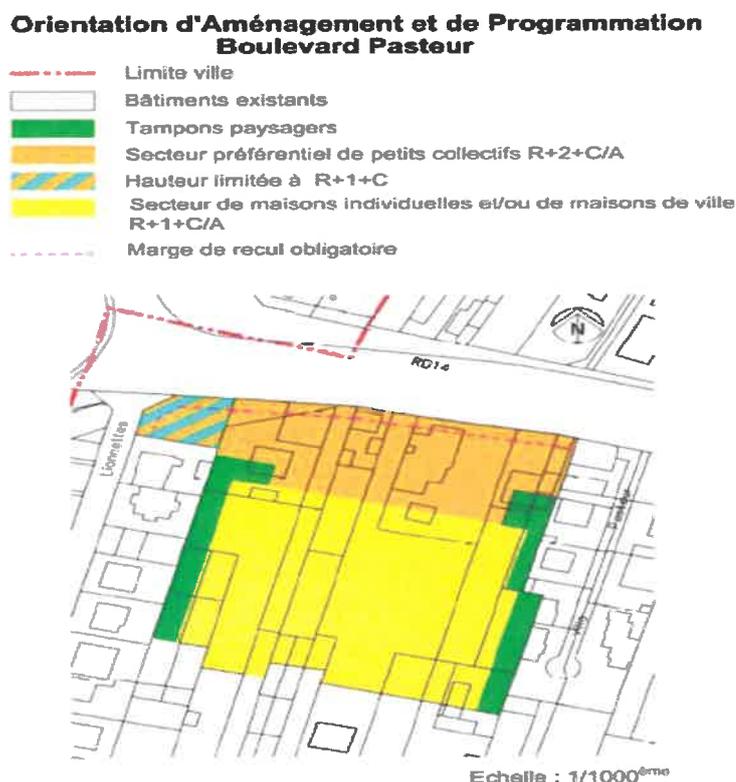


Figure 4 – Tampons paysagers et Implantation du bâti

2.5.2- La Desserte et le Stationnement

L'accès à l'opération se fera uniquement depuis le boulevard Pasteur. Différentes entrées piétonnes desserviront les immeubles collectifs. Les véhicules automobiles accéderont à un parc de stationnement en sous-sol.

Une voie de desserte intérieure assurera l'accès en sens unique afin de réduire les surfaces imperméabilisées. Seule la voie d'accès principale sera à double sens.

La largeur sera calibrée en fonction des prescriptions en matière de défense incendie.

2.5.3- Les Réseaux

- L'eau potable

Les immeubles et les maisons individuelles seront raccordés au réseau communal.

Concernant l'alimentation des nouveaux besoins, le réseau existant semble suffisant. Une consultation est prévue afin d'évaluer les ajustements éventuels.

Une canalisation sera mise en place dans la voie à créer de différents diamètres, afin d'assurer l'alimentation des différents pavillons et leur défense incendie. La nature des tuyaux pourra être en PVC ou PEHD suivant les prescriptions du concessionnaire. Chaque lot bénéficiera d'un branchement individuel.

Les deux bâtiments collectifs seront également raccordés sur le réseau. Chaque appartement disposera d'un compteur individuel.

- Les eaux usées

Les eaux usées seront rejetées dans les réseaux existants suivant la configuration du projet. Les canalisations devront respecter les préconisations du gestionnaire du réseau d'assainissement.

- Les eaux pluviales

Il sera privilégié la gestion des eaux pluviales « à la parcelle » mais un dispositif de rétention sera mis en œuvre pour assurer un débit de fuite contrôlé avant rejet dans le collecteur sur voie publique.

- L'éclairage intérieur

La desserte de l'éclairage sera réalisée en mode souterrain. Le réseau et la pose des candélabres seront réalisés par le promoteur. Les candélabres seront équipés d'une lanterne LED. Une armoire de commande équipée d'une horloge astronomique. Un dispositif de gestion permettra de diminuer les coûts de consommation d'énergie.

- Le réseau fibre optique

Au même titre que les habitations le long du Bld Pasteur, l'opération sera raccordable sur le réseau fibre optique présent sur la ville.

2.5.4- La Qualité des sols

Le site de l'opération ne figure pas dans les bases de données BASIAS/BASOL.

Dès que la ville aura toute la maîtrise foncière une étude géotechnique complémentaire de reconnaissance des sols sera menée sur l'ensemble du périmètre.

Toutefois il conviendra si l'existence de terres polluées était constatée lors de la phase chantier de mettre en œuvre des mesures de gestions adaptées (conformément à la note du 19/04/2017 relative aux sites et sols pollués, du ministère en charge de l'environnement) afin de garantir la gestion des terres polluées excavées, ainsi que l'absence d'impact sur les futurs usagés.

2.5.5- Les Nuisances Sonores

Le projet est impacté en totalité et/ou partiellement par les courbes de bruit des infrastructures terrestres bruyantes (empreinte sonore de la RD 14 /niveau 3, de la D 170/ niveau 2, de la voie ferrée /niveau 2), ainsi qu'en zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Roissy-Charles-de-Gaulle. **Le PLU de la ville de Saint Gratien, fait mention des obligations en matières d'isolations acoustiques des futurs bâtiments.**

2.6. Caractéristiques principales des Ouvrages les plus importants

2.6.1- Nature des Travaux : Descriptions Techniques

1°- Démolition :

- **Des travaux de démolition seront réalisés sur l'ensemble de la parcelle et en particulier les deux propriétés bâties qui restent à acquérir.**

2°- En amont de la phase chantier :

- Un diagnostic avant démolition pour rechercher la présence de plomb et amiante sera mené par un professionnel certifié répondant aux conditions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- La recherche d'amiante sera menée également sur les enrobés du parking existant.
- Les diagnostics seront transmises aux entreprises intervenantes.
- Les déchets dangereux issus des démolitions seront éliminés vers des centres de traitements spécialisés.

3°- En phase chantier:

- Au regard des habitations proches existantes et des nuisances temporaires en période de chantier, **des mesures de réduction des nuisances temporaires seront mises en œuvre**, notamment pour les émissions de poussières, la pollution des sols (aires étanches avec bacs de rétention, ...) et le bruit suivant le Code de la santé publique, article R.1334-36 ; arrêté préfectoral n° 2009-297 du 28 avril 2009 concernant la lutte contre les bruits de voisinage du Val d'Oise, article 4).

4°- Terrassements généraux :

- Un décapage de la terre végétale sera effectué avec une mise en stockage pour réutilisation ultérieure.

5°- Réalisation des parkings en sous-sol :

- Excavation en pleine terre pour réaliser deux niveaux de sous-sol pour le stationnement des logements collectifs.
- L'accès sera traité en bateau.
- Le portail fermant l'accès au sous-sol sera en retrait de la clôture d'au minimum 5 mètres, le système de fermeture sera électrifié.

6°- Construction des deux collectifs R+2+Attique :

- Construction traditionnelle en béton armée à voile banchée avec huisseries isolantes.
- Couverture en zinc compte tenu de la faible pente de l'Attique.

7°- Constructions des maisons individuelles ou maison de ville :

- Construction standard.
- Voie de desserte interne pour les pavillons qui conservera le statut de voie privée : L'accès au stationnement sera traité en bateau.
- Viabilisation de l'ensemble de l'opération depuis le boulevard Pasteur.
- Réalisation sur le boulevard Pasteur d'une plateforme de Bornes d'Apport Volontaire pour la gestion des déchets.
- Aménagement des espaces verts conforme au règlement de la zone UGb.

L'ensemble de l'opération devra répondre aux exigences réglementaires en termes d'objectif de réduction de la consommation énergétique.

2.6.2- Descriptions des Espaces Extérieurs

Le projet s'accompagne d'un aménagement paysager avec tampons paysagés sur les limites séparatives et jardinets.

Dans la marge de retrait de 4m, des jardinets seront aménagés au rez de chaussée des deux bâtiments collectifs.

2.6.2 Caractéristiques dimensionnelles

- Surface du terrain : **8364 m²**
- Emprises au sol du Projet (étude de faisabilité) : **2.585 m²** pour un maximum de 3.345,60 m² autorisée (article UG9 du PLU).
- Hauteur des bâtiments collectifs **R+2+A** : 4 niveaux (Article UG 10 du PLU).
- Longueur de Façade sur boulevard Pasteur: **110 m environ**.
- Epaisseur des bâtiments : entre **17 et 29 m environ**.
- Hauteur des pavillons en cœur d'îlot : **7m à l'égout du toit**.
- Surface d'espaces verts : 25% de la surface du secteur soit 2 091 m² (Article UG 13 du PLU).

2.7. Etat foncier du site : Occupation actuelle de deux biens immobiliers

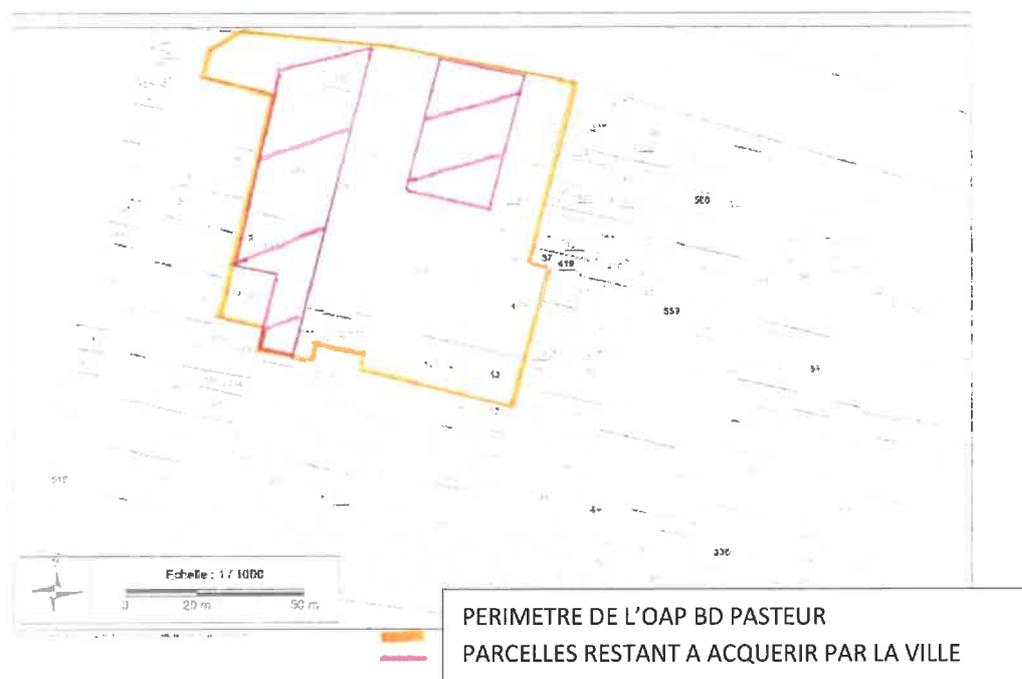
- 1° Le **pavillon d'habitation de Mme DEVIN**-héritière à titre présomptif- est libre de toute occupation.
- 2° Le **bien de Mr JOSSE** est occupé par un locataire gérant (SNC TALYA) dont le siège social figure à ladite adresse, y exerçant actuellement l'activité commerciale de Bar-PMU et location de chambres.

2.7.1- Composition du Dossier d'enquête parcellaire

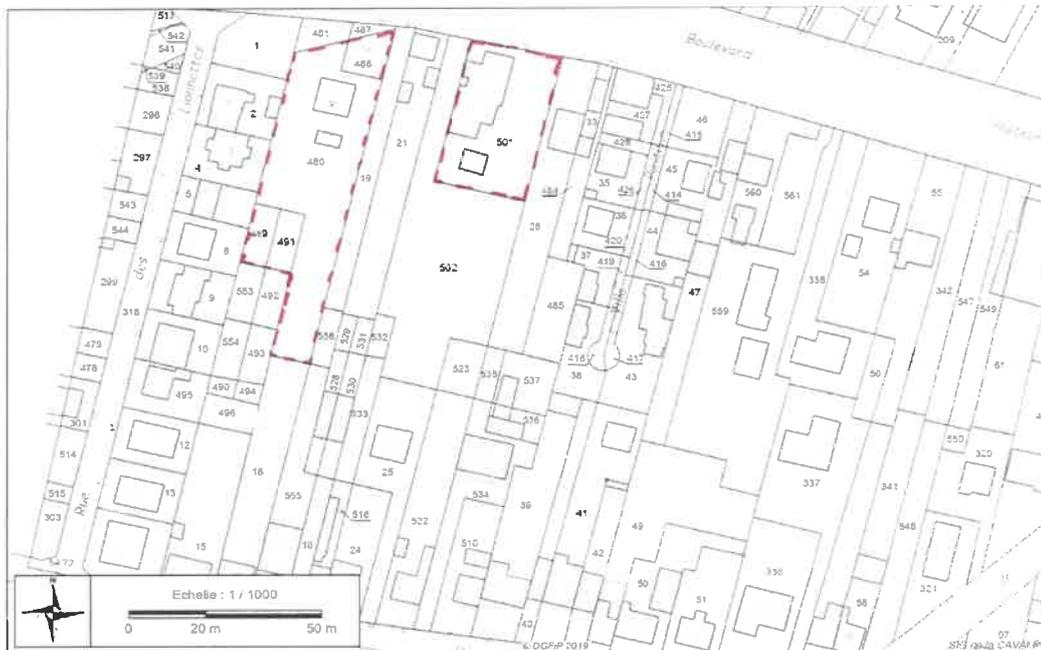
Conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du code de l'expropriation, le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à l'échelle 1/1000ème sur lequel est reportée l'emprise. Ce plan sur fond cadastral permet de déterminer la consistance de la ou des parcelles, bâties ou non, à acquérir en totalité ou partiellement pour chaque propriétaire concerné.
- 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.

2.7.2- Parcelles restant à acquérir



2.7.3- Parcelles restant à acquérir incluses dans le Périmètre de l'OAP



2.7.4- Etat Parcellaire



2.7.5- Renseignements Cadastraux

N° PLAN	SECTION	N°	ADRESSE	SURFACE TOTALE			EMPRISE A EXPROPRIER			IDENTITE des PROPRIETAIRES
				Ha	a	ca	Ha	a	ca	
1	AK	501	79 bd Pasteur		9	94		9	94	Mr JOSSE Joël Les quatre vents 527 35360 BOISGERVILLY
2	AK	486	89 bd Pasteur		1	29		1	29	Mr et Mme BOSSE (décédés)
	AK	489	Rue des Lionnettes voie privée		1	11		1	11	<i>Héritier présomptif:</i> Madame DEVIN Monique
	AK	491	Rue des Lionnettes voie privée		1	12		1	12	7 avenue Lacour 95210 Saint Gratien
	AK	480	91 bd Pasteur		14	88		14	88	

Soit au total 2.834 m² qui représentent 34% du périmètre de l'OAP (assiette de l'aménagement)

2.7.6- Relevés de propriété de la DGFI

Monsieur JOSSE

ANNEE DE MAJ	2020	DEP DIR	95 0	COM	555 ST GRATIEN	TRES	036	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	J00291								
Propriétaire		MBWZFD JOSSEJOEL				Né(e) le 17/08/1949										à 22 H.LIFAL T											
527 LES QUATRE VENTS		35360 BOISGERVILLY																									
PROPRIÉTÉS BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL						ÉVALUATION DU LOCAL																	
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
98	AK	501		79	BD PASTEUR R N 14	0850	A	01	00	01001	0352011 Z	555A	C	H	MA	6M	1926								P	1926	
98	AK	501		79	BD PASTEUR R N 14	0850	B	01	00	01001	0352012 V		C	C	CB	BU RI	8260								P	8233	
98	AK	501		79	BD PASTEUR R N 14	0850	B	01	00	01002	0709786 Y		C	C	CB	MAGI	3194								P	3184	
REV IMPOSABLE COM		13380 EUR		COM		R EXO		0 EUR		R EXO		0 EUR		DEP		R IMP		13502 EUR									

PROPRIÉTÉS NON BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				ÉVALUATION										LIVRE FONCIER											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille				
98	AK	501	79	BD PASTEUR R N 14	0850	0022		1	555A		S		994		0										
HA A CA		REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		R EXO		0 EUR		TAXE AD		R EXO		0 EUR		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR	
CONT		994		R IMP		0 EUR		R IMP		0 EUR		MAJ TC													

Madame DEVIN

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ	2020	DEP DIR	95 0	COM	555 ST GRATIEN	TRES	036	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	P01061								
usufruitier		MBWTJC BOSSEGERMAINE				Né(e) le 10/07/1925										à 56 SERENT											
ou propriétaire		MBVSR4 DEVINMONIQUE				Né(e) le 08/08/1946										à 75 PARIS D											
91 BD PASTEUR R N 14		95210 ST GRATIEN																									
7 AV LAZOU R		95210 ST GRATIEN																									
PROPRIÉTÉS BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL						ÉVALUATION DU LOCAL																	
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
04	AK	480		91	BD PASTEUR R N 14	0850	A	01	00	01001	0351902 H	555A	C	H	MA	5M	3288		C	EC	99				P	3288	
REV IMPOSABLE COM		3288 EUR		COM		R EXO		3288 EUR		R EXO		3288 EUR		DEP		R IMP		0 EUR									

PROPRIÉTÉS NON BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				ÉVALUATION										LIVRE FONCIER												
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
04	AK	480	91	BD PASTEUR R N 14	0850	0003		1	555A		A	J	03	POTAG	14 88											
HA A CA		REV IMPOSABLE		18 EUR		COM		R EXO		3 EUR		TAXE AD		R EXO		18 EUR		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR		
CONT		16 17		R IMP		15 EUR		R IMP		0 EUR		MAJ TC														

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

ANNEE DE MAJ		2020	DEP DIR	95 0	COM	555 ST GRATIEN	TRES	036	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	B01494						
Propriétaire/Indivision			91 BD PASTEUR R N 14		95210 ST GRATIEN	MBVDWN	BOSSE/PIERRE JEAN			Né(e) le 22/09/1913 à 15 CHAULDES-AIGUES																
Propriétaire/Indivision			91 BD PASTEUR R N 14		95210 ST GRATIEN	MBWT3C	BOSSE/GERMAINE			Né(e) le 10/07/1925 à 56 SERENT																
PROPRIÉTÉS BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL														
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
					R EXO				0 EUR						R EXO			0 EUR								
REVIMPOSABLE COM					0 EUR					DEP																
					R IMP				0 EUR						R IMP			0 EUR								

PROPRIÉTÉS NON BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION															LIVRE FONCIER		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille						
97	AK	489		RUE LIONNETTES V PRIVEE	0650	0007		1 555A		J	03	POTAG	1 11	2,22		C TA			0,44	20							
																GC TA			0,44	20							
																TS TA			2,22	100							
88	AK	491		RUE LIONNETTES V PRIVEE	0650	0008		1 555A		J	03	POTAG	1 12	2,24		C TA			0,45	20							
																GC TA			0,45	20							
																TS TA			2,24	100							
					R EXO				0 EUR						R EXO			4 EUR									
HA A CA					REVIMPOSABLE				4 EUR	TAXE AD																	
CONT 2 23					R IMP				4 EUR						R IMP			0 EUR	MAJ TC 0 EUR								

Source : Direction Générale des Finances Publiques page :

2.8. Appréciation Sommaire des Dépenses

COUT DU FONCIER

Foncier appartenant à la Ville	2 615 432,00 € HT
Foncier restant à acquérir	1 491 000,00 € HT
TOTAL	4 106 432,00 € HT

Provision pour frais divers et taxes sur le foncier 1 166 568,00 € HT

COUT DE CONSTRUCTION (100 logements + parking en sous s 9 041 000,00 € HT

Honoraires divers :

Provision pour révision de prix	271 000,00 € HT
Démolition prix cout de travaux	80 000,00 € HT
VRD	460 000,00 € HT
Honoraires divers (architecte, BC, CSPS)	907 000,00 € HT
Assurances Dommages ouvrages	323 000,00 € HT

TOTAL 2 041 000,00 € HT
TOTAL GENERAL 16 355 000,00 € HT

3. Organisation et déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, et comme dit précédemment l'enquête publique constitue une source d'information réciproque entre le Maître d'Ouvrage et le public qui, à cette occasion, a la possibilité de formuler librement ses observations.

A l'issue de l'enquête publique conjointe, l'opération sera déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, les coûts financiers et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente.

Par courrier en date du 08 janvier 2021, Monsieur Julien BACHARD, Maire de Saint Gratien a saisi le Monsieur la Préfet du Val d'Oise /DDT 95, afin de lui transmettre le dossier relatif à une enquête conjointe préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire, concernant le projet de l'aménagement ; **Orientation d'Aménagement Programmée, dite « OAP Pasteur ».**

Suite à sa désignation par le Tribunal Administratif, Dalila DA COSTA ALVES le commissaire enquêteur, à pris contact avec le maître d'ouvrage, la municipalité pour ce projet, afin de :

- prendre connaissance du dossier et s'en faire remettre un exemplaire,
- fixer d'un commun accord les dates de début et de fin d'enquête, déterminer les modalités de publicité,
- décider du nombre de permanences qui paraîtront nécessaires et suffisantes pour accueillir le public et recevoir ses observations,
- arrêter les dates, heures et lieux de ces permanences.

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur a **plusieurs reprises** les auteurs du projet :

- Monsieur le Maire, Julien BACHARD
- Monsieur Joël BENALDJIA Pascal, DGS
- Madame Sophie DUBUISSON, Directrice du service urbanisme

3.1.- Désignation du Commissaire enquêteur

Monsieur la Préfet du Val d'Oise /DDT 95, a saisi le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 01 avril 2021 pour demander la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour **objet le Projet de réalisation de l'orientation d'aménagement programmée du boulevard Pasteur.**

Je soussignée, Dalila DA COSTA ALVES, inscrite sur la liste d'aptitudes à la fonction de commissaire enquêteur du Val d'Oise au titre de l'année 2021, conformément à l'article L.123-1 et suivants et au code de l'urbanisme, loi n° 2002-276 du 27.02.2002 (art. 139), j'ai été désignée commissaire-enquêteur pour l'enquête susmentionnée, par la décision n° E21000018/95 en date du 12 avril 2021.

J'ai déclaré sur l'honneur, n'avoir aucun lien avec la/les personne(s), qui assure(nt) la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête au sens des dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'environnement.

Monsieur la Préfet du Val d'Oise /DDT 95, a prescrit l'ouverture de l'enquête par arrêté n°2021-16377, au profit et sur la commune de Saint-Gratien, de **deux enquêtes publiques conjointes : utilité publique et parcellaire**, préalables à la déclaration d'utilité publique de la réalisation de l'orientation d'aménagement programmée du boulevard Pasteur.

L'enquête publique conjointe c'est déroulée du mercredi 8 septembre au vendredi 8 octobre 2021 inclus

3.2- Démarches préalables à l'ouverture de l'enquête

Afin d'organiser l'enquête publique, **5 réunions et une visite de terrain, ont eu lieu.**

▪ **VISITE : Saint Gratien le vendredi 03 juin à 14h00 – 15h00 :**

Mme Sophie DUBUISSON /Madame JOUSSE / Madame le Commissaire enquêteur.

La visite de la commune et plus particulièrement du site du projet de l'OAP boulevard Pasteur, m'a permis de prendre connaissance du parcellaire urbain et végétal et notamment de visualiser d'une part les deux entités à exproprier et d'autre part de constater l'état du site. En effet, si le parcellaire est partiellement verdoyant, certaines parcelles sont à l'abandon et encombrées de débris ... (dépôts sauvages).

De visu j'ai pu constater aussi que le Bar-Tabac attirait un nombre certain de véhicules garés de façon anarchique devant et autour de l'établissement. Ces véhicules « ventouses », rendent l'accès piétons difficile et dangereux. Le tissu pavillonnaire correspond au zonage UG du PLU approuvé, avec une urbanisation assez hétéroclite mais dont les jardins sont pour certains très arborés et de qualité.

▪ **REUNION n°1: Saint Gratien le vendredi 03 juin à 15h00- 16h00 :**

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME, Mme Sophie DUBUISSON / Madame le Commissaire enquêteur.

La présentation du projet de l'OAP boulevard Pasteur, avait comme support les plans de capacité de l'opération (100 logements). A ce stade de la procédure, il n'y a pas d'esquisse ou autres plans concernant le projet à venir. En effet, la commune souhaite faire un « appel à concours », afin de pouvoir choisir l'aménagement répondant le mieux aux contraintes du site et aux prescriptions du PADD.

Ont été évoqués les « difficultés » et/ou les « freins » potentiels pour la procédure et le projet, tels que :

- le prix du foncier,
- les végétaux en place (haies, grands arbres),
- les animaux habitant les écosystèmes de fait ...insectes, grenouilles, hérissons...

A été cadré et mis en place, les modalités pratiques et sanitaires de l'accueil du public en toute sécurité y compris les mesures barrière anti-COVID 19.

A la date de cette réunion (03 juin), le début de l'enquête publique conjointe ; *utilité publique et parcellaire*, préalable à la déclaration d'utilité publique est prévue pour mi-juillet... pour des raisons d'opportunité et de planning, il a fallu la reporter.

En effet, la modification n°6 du PLU en cours (impactant partiellement le projet), faisait elle aussi, l'objet d'une enquête publique aux mêmes dates. Pour davantage de visibilité, il a été décidé entre les instances préfectorales et la commune de diligenter d'abord l'enquête publique concernant la modification n° 6 du PLU (18 juin →18 juillet) et de reporter début septembre l'enquête conjointe préalable à la DUP.

▪ **REUNION n°2: Saint Gratien le vendredi 03 juin à 16h00 – 17h00 : Mairie de Saint Gratien**
Monsieur Julien BACHARD / Mme Sophie DUBUISSON / Commissaire enquêteur.

Cette 2^e réunion ce même jour avec Monsieur Julien BACHARD, maire de Saint Gratien, continuait et complétait la réunion précédemment concernant l'aménagement projeté et les éventuels points de « *crispation* ».

▪ **REUNION n° 3 : Préfecture du Val d'Oise, le vendredi 11 juin à 9h00**
Mme JOUSSE / Madame le commissaire enquêteur.

En application de l'article R123-9 du code de l'environnement, cette rencontre était destinée à :

- prendre connaissance du dossier, et plus particulièrement de son historique et d'éventuels « blocages » administratifs et/ou conjoncturels ;
- de parapher et signer les Registres papier des enquêtes préalables DUP et Parcellaire ;
- d'arrêter les modalités organisationnelles telles que ; les jours, l'heure et lieux des permanences, affiches, avis, en collaboration et dans le respect des textes.

▪ **REUNION n°4 : Saint Gratien le vendredi 13 août 2021 à 16h00 :**
DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME, Mme Sophie DUBUISSON / Commissaire enquêteur.

Cette réunion entendait faire le point sur les démarches et autres procédures requises et cadrer les dates butoir, à savoir :

- Envoi de la notification individuelle du parcellaire au plus tard le *16 août 2021*;
- Affichage de l'Avis + insertion dans 2 journaux *au plus tard le 26 août 2021*;
- Mise en place site Internet *le 07 septembre 2021* ;
- Information/Publicité à mettre sur site Internet de la Mairie *le 07 septembre 2021* ;
- Information dans Magazine communal juin/septembre.

- **REUNION n°5 : Saint Gratien le vendredi 15 octobre 2021 à 16h00** : Mairie /PV de synthèse Mairie avec M. le Maire, Julien BACHARD, M. Joël BENALDJIA Pascal, DGS/ Mme Sophie DUBUISSON, Directrice du service urbanisme /Commissaire enquêteur.

3.3. Publicité légale

Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement, un avis au public a été publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département, à savoir :

Annonces légales	1ère parution	2ème parution
Le PARISIEN	01.09.2021	15.09.2021
GAZETTE Val d'Oise	01.09.2021	15.09. 2021

En outre, à compter du 8 septembre 2021 et pendant toute une durée de 2 mois cet avis a été apposé par voie d'affichage, sur les 16 panneaux administratifs de la Mairie. Ci-après l'implantation de l'affichage :

- Emplacement N° 1- rue de Sannois /angle Allée des Bouleux (vitrine) ;
- Emplacement N° 2- rue des Marais (vitrine) ;
- Emplacement N° 3- rue d'Ermont (vitrine) ;
- Emplacement N° 4- rue du Général Leclerc (au niveau du 6 - vitrine) ;
- Emplacement N° 5- rue Gabriel Péri (vitrine) ;
- Emplacement N° 6- boulevard de la République / angle Gabriel Péri (ciment) ;
- Emplacement N° 7- boulevard de la République (ciment) ;
- Emplacement N° 8- avenue Catinat (école Jules Ferry – vitrine) ;
- Emplacement N° 9- rue Philippe Dartis (ciment) ;
- Emplacement N° 10- rue du Général Leclerc (école Raymond Logeais – vitrine) ;
- Emplacement N° 11- boulevard du Marechal FOCH (niveau du 91 - ciment) ;
- Emplacement N° 12- rue Guynemer (vitrine) ;
- Emplacement N° 13- rue d'Argenteuil (terre aux clercs -vitrine) ;
- Emplacement N° 14- rue Georgette Agutte (vitrine) ;
- Emplacement N° 15- boulevard de la Gare (vitrine) ;
- Emplacement N° 16 – rue Berthie Albrecht (vitrine) ;

- Affichage supplémentaire : Palissade située au 85-87 boulevard du Maréchal Foch.

J'ai pu constater par moi-même lors des permanences la réalité et la pérennité de cet affichage sur les 16 panneaux administratifs plus celui sur la palissade.

Le certificat d'affichage signé par M. Julien BACHARD Maire de Saint Gratien, en date du 18 octobre 2021, atteste et certifie de la régularité et de la pérennité de cet affichage sur les panneaux administratifs dédiés et sur le site boulevard Pasteur, au cours du 24 août 2021 au 12 octobre 2021.

▪ **3.3.1- Publicité complémentaire**

La commune a fait paraître dans le magazine communal de juin/septembre l'article suivant :

REALISATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT PROGRAMMEE (OAP) BOULEVARD PASTEUR

ENQUETES CONJOINTES : 08 septembre au 08 octobre 2021,

- **Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**
- **Enquête Parcellaire**

L'Opération d'Aménagement Programmée (OAP), boulevard Pasteur se situe en bordure de la RD 14, axe structurant qui occupe une situation d'entrée de ville, à l'Ouest du territoire communal.

Limitrophe à la RD 14 en cœur d'îlot, un important gisement foncier d'environ 8.364 m² est disponible. Ces parcelles constructibles, sont situées au sein d'un environnement résidentiel. De plus, elles bénéficient d'une excellente accessibilité, puisque situées à proximité immédiate du Boulevard Intercommunal du Parisis.

Cette assiette foncière permettra grâce à l'OAP, la création d'un programme résidentiel mixte, composé de maisons individuelles, maisons de ville et de petits collectifs bas, d'environ 100 logements. Cette opération viendra conforter et poursuivre la valorisation du secteur, en cours.

L'utilité publique de cette OAP a été retenue par la Préfecture de Cergy Pontoise qui permettra, à l'issue de deux enquêtes publiques menées conjointement, du **08 septembre au 08 octobre 2021**, au siège de la Direction des services Techniques et de l'Urbanisme - 3 allée du Clos Fleuri, d'opérer une requalification qualitative de notre entrée de ville.

Ces enquêtes publiques feront l'objet d'une publicité légale et administrative courant du mois d'août.

3.4- Modalités de consultation, Permanences

L'AVIS d'enquête publique conjointe rappelait que:

- En vertu de l'article L 311-3 du code de l'expropriation, les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes **sont tenus de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité.**

Durant toute la durée de l'enquête, **du 08 septembre au 08 octobre 2021**, chacun a pu prendre connaissance des pièces du dossier mis à l'enquête publique conjointe, et consigner leurs observations sur les 2 registres papier, dument paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à cet effet, aux jours et heures d'ouverture de la DSTUA (hors jours fériés), situé 3 allée du Clos Fleuri – 95100 Saint-Gratien, du lundi au vendredi de 08H45 à 12H30 et de 13H30 à 17H00, où un poste informatique était aussi mis à disposition du public.

Le siège de l'enquête et les **4 permanences** ont eu lieu aux jours et horaires habituels d'ouverture à la :
Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme,
Allée du Clos Fleuri - 95210 SAINT GRATIEN

Afin de recevoir les observations écrites ou orales du public j'ai pu assurer **quatre permanences**, les jours suivants :

- le mercredi 08 septembre 2021 de 14h00 à 17h00,
- le samedi 18 septembre 2021 de 09h00 à 12h00,
- le vendredi 24 septembre 2021 de 09h30 à 12h30,
- le vendredi 08 octobre 2021 de 14h00 à 17h00.

Exceptionnellement, les services techniques de la ville de Saint-Gratien, lieu de consultation du dossier d'enquête publique, étaient ouverts le samedi 18 septembre de 9h00 à 12h00.

Outre les éventuelles observations, propositions et contre-propositions, déposées sur les 2 registres d'enquête papier à la DSTUA, il était possible de participer à cette enquête par voie postale à la Mairie, à l'adresse suivante:

Madame Dalila DA COSTA ALVES, commissaire enquêteur,
Mairie de SAINT GRATIEN, Hôtel de ville - 1 Place Gambetta - CS 30021 - 95211 SAINT GRATIEN

Les courriels et courriers reçus, ont été annexés aux registres d'enquête au fur et à mesure de leur réception et tenus à la disposition du public.

Le dossier d'enquête était également consultable sur les sites internet suivants :

- <https://www.ville-saintgratien.fr> (cadre de vie/développement durable) ou sur le site :
- <http://dup-saint-gratien.enquetepublique.net>

Les courriels et courriers réceptionnés après la clôture de l'enquête, ne seront pas pris en compte.

Il convient de noter qu'aucun dysfonctionnement, ni incident majeurs, n'ont été relevés lors de l'enquête publique en général et des 4 permanences en particulier. Celle-ci s'est déroulée dans des conditions adéquates à cet exercice, permettant une participation effective et en toute sécurité du public.

Dans le cadre de la crise sanitaire contre l'épidémie du Covid-19, la commune de Saint Gratien, a respecté le protocole sanitaire et mis en œuvre les mesures des gestes barrières, afin d'assurer la protection des administrés et de moi-même. Les quatre permanences ce sont déroulées dans un bureau vaste et aéré, et aucun incident n'est à signaler.

Par ailleurs, il est encore à signaler qu'aucune demande écrite et/ou orale de prolongation de l'enquête n'a été formulée.

3.5- Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers

L'enquête publique s'est **terminée comme prévu, le vendredi 08 octobre 2021 à 17h00**. Cette dernière permanence terminait aussi l'enquête publique arrivée à son terme. Le Registre dématérialisé fut clos, ainsi que les 2 registres papier.

A l'issue de cette dernière permanence, le registre urbanisme/DUP fut signé par moi-même et le registre d'enquête parcellaire signé par Monsieur le Maire, Julien BACHARD.

Les 2 registres d'enquête papier, le dossier mis à l'enquête, ainsi que l'ensemble des documents, ont été récupérés et emmenés par moi-même

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, soit le 08 novembre 2021, je transmets à :

- Monsieur le Directeur départemental des territoires du Val d'Oise, le dossier de l'enquête conjointe accompagné des 2 registres et des pièces annexées, avec son rapport et deux conclusions motivées (3 exemplaires).
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, un rapport et deux conclusions motivées (1 exemplaire).

4.- DEPOUILLEMENT des observations du public et ANALYSE CROISEE réponses de la Commune /remarques du Commissaire enquêteur

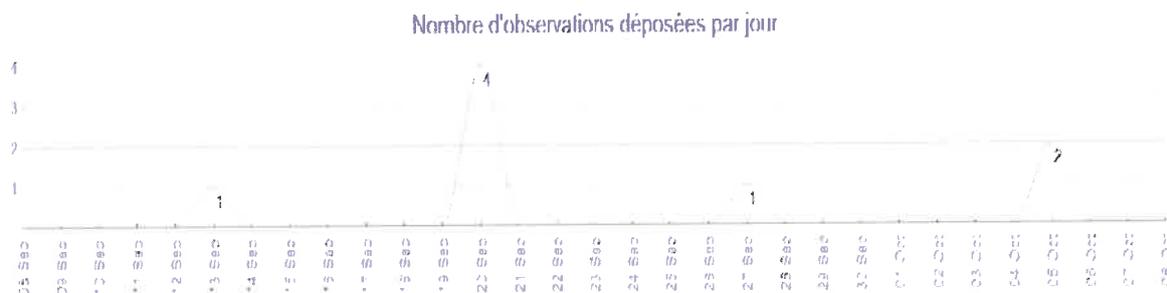
A l'expiration du délai de l'enquête, conformément aux textes applicables en la matière, j'ai rencontré le 15 octobre à 16h00, Monsieur le Maire afin de lui communiquer les observations écrites et/ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. (Annexe).

4.1- Synthèse des contributions

Synthèse des contributions

- **2 contributions par voie électronique**, agrafées au registre papier. Ces contributions électroniques ont été globalement reprises et étayées par des écrits versés au registre papier.
- **4 contributions sur le registre papier « parcellaire »**,
- **13 contributions sur le registre papier « utilité publique »**, produites par **11 personnes**, à savoir ;
 - une personne a versé 3 contributions (2 Internet + 1 registre papier) ;
 - une personne a envoyé courrier

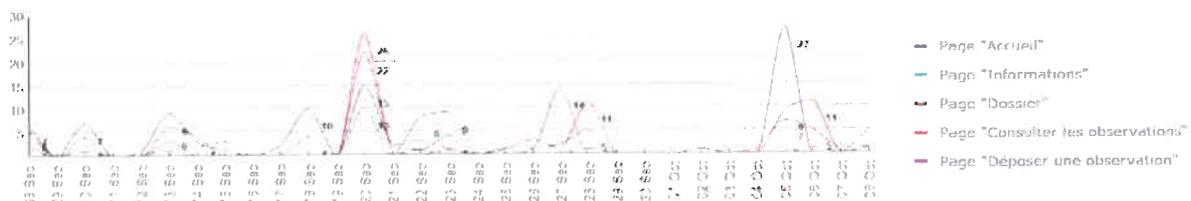
Il y a actuellement 8 observations



Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête

Page "Accueil"	85	Page "Informations"	9
Page "Dossier"	52	Page "Déposer une observation"	72
Page "Consulter les observations"	91		

Répartition de la consultation par pages et par dates sur la durée de l'enquête



Les observations totalisent

- **19 contributions** (écrits + photos + courriers+ envois électroniques) et environ soixante dix pages.

La **participation reste modeste et limitée aux habitants du quartier** accueillant l'OAP boulevard Pasteur, qui ont globalement repris les observations, remarques et critiques formulées lors de l'enquête publique de la Modification N°6 du PLU (08 juin -08 juillet 2021).

La temporalité de cette 2^e enquête a été « *critiquée* », puisque jugée trop rapprochée de l'enquête précédente (*Modification n°6 du PLU*). Certaines questions « *hors cadre de l'enquête* », non pas forcément trouvé les réponses attendues...

- **Le commissaire enquêteur**

... comment répondre à des questions subjectives, fortement empreintes d'affect, concernant notamment les jardins limitrophes de l'opération et partiellement impactés par opération (co-visibilité...). Le nouveau projet, semble pour certains, être vécu comme une perte, par « ...la disparition d'un petit paradis perdu... d'un morceau de campagne détruit par les nuisances visuelles et lumineuses... d'un lieu de reproduction des petites bêtes disparu à jamais... ».

Il est à noter que certaines questions, notamment en terme de parcellaire, cadastre, étaient biaisées selon moi, et sous-entendaient des critiques, (*voire l'opposition*) au projet. Il fut donc parfois difficile de répondre et surtout de répondre dans le sens attendu... et à fortiori voire déformer les propos tenus.

Les Thèmes abordés restent globalement les mêmes que ceux abordés lors de la Modification N°6 du PLU. Les préoccupations du public, sont centrées sur les « incidences » de l'OAP et peuvent être regroupées en 5 thèmes, qui se déclinent pour en sous thèmes :

1° - La disparition de la biodiversité (y compris insectes, grenouilles et hérissons...) :

- La disparition des haies et arbres en place,
- La disparition de l'écosystème de fait
- l'absence de visibilité quant aux essences plantées,
- la disparition des grands arbres.

- **La commune :**

Les observations formulées ne concernent pas la procédure de DUP. Pour autant, toutes les mesures seront mises en œuvre afin de préserver et maintenir au maximum les végétaux existants.

- **Le commissaire enquêteur**

Une des préoccupations majeures reste en effet cette thématique et le devenir de « l'écosystème de fait » lié à l'existence de la haie, mare, batraciens et autres animaux en place.

Il est à souligner l'écoute et l'effort consenti par la commune, qui dans le cadre de la Modification N° 6 du PLU a opéré des ajustements, visant principalement à améliorer l'intégration du projet en entrée de ville et accessoirement à satisfaire au mieux les intérêts environnementaux de certains propriétaires.

2° - l'accroissement des nuisances :

- bruit, lumière, co-visibilité, densité humaine...

- **La commune :**

Concernant le projet, une rencontre a été organisée le 5/10/21 avec les riverains du secteur qui a permis de répondre à leurs interrogations portant sur le projet.

- **Le commissaire enquêteur**

Le PLU dans son zonage UG règlemente à la fois la typologie de l'urbanisation (bâti), mais aussi les distances entre ceux-ci afin d'organiser la « cohabitation » et en assurant au mieux l'intimité de chacun... toutefois en la matière c'est le PLU qui fixe la règle.

La « densité humaine » supplémentaire, répond aux objectifs et prescriptions imposées par le SDRIF en matière de densification de l'habitat et de population (+15% à l'horizon 2030), et des objectifs définis par sa structure intercommunale, CAPV et du PLHI, soit une moyenne annuelle de 35 logements neufs...(+210 à terme du PLUi).

3° - accroissement des pollutions :

- davantage de transit,
- plus de saturation du réseau,
- insécurité accrue des personnes,
- poussières (travaux) et conséquences sanitaires...

- **La commune :**

Le projet et ses abords, notamment en matière de sécurité routière et piétonnière sera encadré par toutes les règles de protection en vigueur comme cela a été fait pour les constructions de la rue d'Ermont/Piccolo, et de la rue d'Ermont angle BIP.

Les apports de véhicules seront sans effet sur la circulation du boulevard Pasteur. Plus encore, le programme de constructions ne prévoyant pas de commerces en Rez-de-Chaussée, les problématiques de stationnement anarchiques constatées aujourd'hui (stationnement en double file, occupation des rues adjacentes) seront résolues.

Pour rappel :

Les collectifs bas seront de gabarits R+2+A/C et d'un gabarit R+1+C à l'angle nord-est de l'îlot,
Les maisons individuelles en R+1+C/A en îlot central

- **Le commissaire enquêteur**

Le programme prévoit 96 logements... l'apport supplémentaire de véhicules dans le flux existant reste donc modeste.

En ce qui concerne le stationnement il est intégré (inclus) dans l'opération soit en sous-sol, soit en aérien.

4° - création « impérative » de tampons paysagers « conséquents » pour réduire co-visibilité;**○ La commune :**

Concernant le projet, une rencontre a été organisée le 5/10/21 avec les riverains du secteur qui a permis de répondre à leurs interrogations portant sur l'étude de capacité présentée.

5° - faire disparaître les nuisances induites :

- Interdiction de mettre des fenêtres en co-visibilité du bâti actuel
- privatisation de la voie « Vila Pasteur » pour réserver (et préserver) le stationnement des résidents actuels.

○ La commune :

Le programme de construction ne prévoyant pas de commerces en Rez-de-Chaussée, les problématiques de stationnement anarchiques constatées aujourd'hui (stationnement en double file, occupation des rues adjacentes) seront résolues.

Les différentes phases du projet sont connues. Pour autant les délais ne sont pas maîtrisés en raison des aléas techniques ou juridiques pouvant impacter l'opération.

Pour rappel : Le projet n'intègre pas de création de logements sociaux

▪ Le commissaire enquêteur

Concernant la « co-visibilité », si l'habitat en ville permet d'accéder à de nombreux avantages de proximité ; transports, soins, alimentation, équipements... il subit de facto aussi quelques désagréments... Toutefois, les règles imposées par les documents d'urbanisme en termes de distance par rapport aux limites séparatives, encadre les distances « acceptables » en termes de co-visibilité en ville.

En conclusion :

- *Les critiques et « oppositions » constatées sont à mettre en perspective avec la participation qui reste très modeste (12 personnes et 19 contributions).*
- *Il y aurait, selon moi, une certaine nostalgie à voire disparaître le connu et une certaine appréhension... peur peut-être... à se projeter dans un projet non connu.*
- *Certains habitants sont ouvertement favorables à l'opération qui devrait permettre de :*
 - *nettoyer des parcelles mal entretenues et encombrées de détruits...*
 - *de créer du lien social dans un quartier « encombré par des scories indésirables »...*
 - *d'apporter un plus qualitatif à cette entrée et ville et permettre un apport de population autre.*

4.2- Analyse croisée : contributions du public /Réponses de la commune/ remarques du Commissaire enquêteur.

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE Préalable à la DUP et Parcellaire - OAP boulevard Pasteur, mercredi 08 septembre au vendredi 08 octobre 2021 inclus, soit 31 jours consécutifs		
1ere PERMANENCE mercredi 08 septembre 2021– 14h00 à 17h00		
Noms adresses	Observations et/ou questions	Réponses de la commune
Registre Parcellaire 1. M. et Mme JOSSE	→ Accepte le principe de la VENTE → Contestent le prix de 676.500 € proposé → Souhaitaient voir pris en charge outre le prix du bâti, la rentabilité de ce bien, qui serait d'environ 3.949€/m Estiment être lésés (voir floués), par rapport aux promesses faites par Madame EUSTACHE, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> - les tractations visant à geler le montant du loyer - estiment de ce fait leurs pertes à 1000€/ m soit une perte annuelle de 24000€/an 	Les discussions amiables avec ce propriétaire n'ont pu aboutir aujourd'hui. C'est la raison pour laquelle la procédure de Déclaration d'utilité publique et parcellaire a été engagée.
Le Commissaire enquêteur <i>Il ressort des propos tenus oralement que :</i> <ul style="list-style-type: none"> - les époux JOSSE dénoncent essentiellement des promesses non tenues, qui se traduisent par une perte financière - estiment avoir été « floués » par l'équipe municipale précédente - se donneront tous les moyens juridiques et juridictionnels pour faire valoir leurs droits 		
Registre Parcellaire 2. Mme BOSSE 81 rue Pasteur	→ Problèmes par rapport au prix → Accepte le principe de l'urbanisation. → Menace d'aller devant le juge pour obtenir un prix supérieur de 15% → dit estimer M. BACHARD	Même réponse que pour Mr JOSSE
Registre Parcellaire 3. 4. M. COUTAT 6 Villa Pasteur	→ Rappelle et rapporte les « litiges » actuels avec la Mairie, concernant des problèmes de responsabilité concernant des végétaux existants et ayant détérioré et fissuré en partie le crépi de sa façade. → S'interroge p/r au tampon végétal à venir limitrophe de sa propriété et susceptible d'accroître les désordres existants. → Rapport l'éventuelle existence de sources → S'interroge quant à l'existence de procédés permettant de maintenir végétaux et protéger le bâti. → Ne souhaite pas appliquer la règle des 25% logements sociaux. → Avec ce nouveau projet de constructions, serait-il possible d'avoir « un coup de pouce » pour valoriser le bâti existant... aide au ravalement par exemple.	Les observations formulées ne concernent pas la procédure de DUP. Pour autant, toutes les mesures seront mises en œuvre afin de prévenir toutes formes de désordres sur les propriétés riveraines. Il est confirmé que le programme ne comportera pas de logements sociaux.
Le Commissaire enquêteur <i>A répondu et rassuré au mieux, notamment concernant les logements sociaux, qui ne font pas partie du programme, qui est un programme d'accession à la propriété.</i>		

2e PERMANENCE**Samedi 08 septembre 2021 - 9h 00 12h00**Registre
UTILITE PUBLIQUE1.
M. M.HEBBACHE
2 Villa Pasteur

→ Souhaitait avoir un des renseignements :

- sur le PLU /Modification n°6.
- sur la capacité du projet

→ Limitrophe du projet souhaiterai connaître dès que possible la co-visibilité par/aux fenêtres de son salon.

→ Souhaite être « prévenu » (informé ? associé ?) aux projets afin d'engager si besoin, d'éventuelles procédures pour garantir ses droits.

Les observations formulées par cet administré ne relèvent pas de la procédure de DUP en cours.

Concernant le projet, une rencontre a été organisée le 5/10/21 avec les riverains du secteur qui a permis de répondre à leurs interrogations portant sur l'étude de capacité présentée.

Le Commissaire enquêteur*A répondu et rassuré au mieux, notamment concernant la co-visibilité, et l'information sur le projet à venir*Registre
UTILITE PUBLIQUE2.
Epoux CARREL
63 Bd Pasteur

→ M. CARREL est venu témoigner des opérations faites dans le quartier et notamment celle d'un particulier ayant fait sur son parcelaire 6 pavillons dont le sien.

→ se dit favorable au futur projet, car celui-ci intégrerait un St. Gratien « élargit », qui servira de lien entre les pavillons existants et ses habitants et les futurs.

Vu

Le Commissaire enquêteur : RASRegistre
UTILITE PUBLIQUE3.
M. DE LEMOS
4 bis Villa Pasteur

→ Vient s'informer sur le projet, notamment sur le mur séparatif entre les pavillons de la Villa Pasteur et la future opération. Il souhaite savoir :

- quel traitement sera donné à ce mur ?, enduit ? enlevé ? végétalisé ?
- interrogation concernant l'immeuble située au bout de la Villa Pasteur.
- demande précisions quant à l'entrée du futur parking souterrain... ralentisseurs ?
- demande la mise en place d'un feu rouge

→ Valide le principe de cette urbanisation et du projet

Les observations formulées ne concernent pas la procédure de DUP.

Pour autant, toutes les mesures seront mises en œuvre afin de prévenir toutes formes de désordres sur les propriétés riveraines.

Le projet et ses abords notamment en matière de sécurité routière et piétonnière sera encadré par les toutes les règles de protection en vigueur comme cela a été fait pour les constructions de la rue d'Ermont/piccolo, et du rue d'Ermont angle BIP

Le Commissaire enquêteur :*A pris la plume pour consigner les propos dits à l'oral par M. DE LEMOS, celui-ci ne maîtrisant pas le français à l'écrit*Registre
UTILITE PUBLIQUE4.
**Mme ZMIRON-
GOULLIANNE**
3 Villa Pasteur

→ Vient s'informer sur le projet, notamment sur :

- plans prévisionnels ;
- questions sur les flux (sortie BIP) et sécurité des personnes ;
- question des déchets notamment l'emplacement des contenaires poubelles ;
- quid de la conservation des « arbres remarquables »...et du dimensionnement suffisant et adapté des espaces verts ;
- question du stationnement bd Pasteur ;
- sécurisation de la sortie des véhicules de la Villa Pasteur ;
- durée des travaux et étapes du projet ;

Les observations formulées ne concernent pas la procédure de DUP.

Pour autant, toutes les mesures seront mises en œuvre afin de prévenir toutes formes de désordres sur les propriétés riveraines.

Le programme de construction ne prévoyant pas de commerces en Rez-de-Chaussée, les problématiques de stationnement anarchiques constatées aujourd'hui (stationnement en double file, occupation des rues adjacentes) seront résolues.

Les différentes phases du projet sont connues. Pour autant les délais ne sont pas maîtrisés en raison des aléas

	<ul style="list-style-type: none"> · composition des logements : 100% résidentiel ? ou mixte social/résidentiel · devenir du terrain à l'abandon à l'entrée de la Villa Pasteur ? <p>→ Un courrier développant ces points sera envoyé au CE.</p>	<p>techniques ou juridiques pouvant impacter l'opération.</p> <p>Le projet n'intègre pas de création de logements sociaux</p> <p>Vu mais Hors sujet</p>
--	--	---

Le Commissaire enquêteur

A répondu et rassuré au mieux, avec les données en sa possession, notamment **concernant la composition des logements, 100% résidentiel en accession à la propriété.**

Des réponses sont à apporter concernant les autres points, dont certains traduisent une réelle inquiétude (sécurisation des personnes)

<p>Registre UTILITE PUBLIQUE</p> <p>5. M. THETIOT 5 Villa Pasteur</p> <p>6. Mme REMY 4b Villa Pasteur</p>	<p>→ M. THETIOT et Mme REMY viennent t s'informer sur le projet, notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les flux du boulevard Pasteur ; - quel devenir pour la clôture existante sur 3 côtes de la propriété ? de maison ? - idem pignon ? - hauteurs des futures habitations ? - devenir des grands arbres existants à proximité des clôtures : souhaite qu'ils restent... 	<p>Les apports de véhicules seront sans effet sur la circulation du boulevard Pasteur. Plus encore, le programme de constructions ne prévoyant pas de commerces en Rez-de-Chaussée, les problématiques de stationnement anarchiques constatées aujourd'hui (stationnement en double file, occupation des rues adjacentes) seront résolues.</p> <p>Pour rappel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les collectifs bas seront de gabarits R+2+A/C et d'un gabarit R+1+C à l'angle nord-est de l'ilot, - Les maisons individuelles en R+1+C/A en ilot central
---	--	---

Le Commissaire enquêteur

A répondu et rassuré au mieux, avec les données en sa possession, notamment **concernant la hauteur des bâtiments à venir ainsi que leur implantation**

Des réponses sont à apporter concernant les autres points, dont certains traduisent une réelle inquiétude (sécurisation des personnes).

3e PERMANENCE

Vendredi 24 septembre 2021 – 9h30 à 12h30

<p>Registre UTILITE PUBLIQUE</p> <p>7 Famille LOUVET 54 rue de la Liberté</p>	<p>→ Rappelle que leur bien est situé sur la limite Sud de la zone UGb.</p> <p>→ Concernant la future Opération, demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tampon paysager de 6m, car leur maison sera à moins de 4m ; - début opération souhaitent la construction d'un mur de 2m de séparation pour empêcher tout accès à leur propriété ; - dans rayon de 20m de la maison, interdire fenêtres et ouvertures, pour limiter nuisances lumineuses et visuelles ; - dans rayon de 15m voir interdire tout source d'éclairage ; <p>→ Estiment que l'OAP leur porte préjudice moral et financier... demandent indemnisation car y habitent depuis 33ans.</p> <p>→ Estiment que le projet de 100 logements est dense</p>	<p>La ville rappelle qu'elle se doit de répondre aux objectifs du SDRIF en matière de densification de la population et de l'habitat.</p> <p>Ce qui établirait l'utilité publique du projet.</p> <p>Il est rappelé que la ville et la Famille Louvet ont contractualisé un échange de terrains en 2006 permettant de caler les limites foncières connues aujourd'hui pour la réalisation de ce projet.</p> <p>Tous les autres points évoqués ne relèvent pas la</p>
--	--	---

<p>Courrier de 3 pages 6 photos (3 pages)</p>	<p>et demandent leur réduction à l'identique ration logement/zones libres du quartier, soit 50 logements.</p> <p>→ Estiment que le projet impactera le stationnement déjà insuffisant.</p> <p>→ s'opposent à la dérogation de 25% (au lieu de 50%) de zones libres ;</p> <p>→ Rappelent que St. Gratien est la commune la plus dense du VO (8.633hab/Km² et une densité du VO de 994hab./km²)...donc elle ne serait déficitaire p/r à la construction de logements.</p> <p>→ Estiment que le projet détruira le « poumon vert », constitué par ce parcellaire préservé...et nécessaire du fait de la proximité de l'A15 et du BIP...</p> <ul style="list-style-type: none"> - veulent savoir l'impact sur la pollution des nouvelles constructions ; - veulent connaître l'impact thermique, et disent que les arbres et espaces verts absorbent et temporent la chaleur. <p>→ Estiment que cette zone est actuellement préservée de nombreuses nuisances, cet aménagement engendra les nuisances suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuisances sonores (travaux, circulation, nouveaux habitants...); - nuisances lumineuses : éclairage public et individuel (maisons) - nuisance de stationnement ; zone occupée pas de nombreux animaux...qui disparaîtront ; - nombreux arbres de plus 30 ans vont disparaître - nuisances thermiques : zones bétonnées... <p>→ DEMANDENT que le projet soit repensé pour limiter toutes ces nuisances...</p> <p>→ DEMANDENT au Commissaire Enquêteur d'émettre des « réserves » afin de suivre « l'ensemble de leurs recommandations et demandes »...et de rédiger son rapport dans ce sens...</p>	<p>présente enquête mais de la Modification du PLU N°6.</p> <p>Encore une fois, toutes les mesures seront mises en œuvre afin de prévenir toutes formes de désordres sur les propriétés riveraines.</p> <p>Au-delà des éléments réglementaires figurant dans le PLU, des prescriptions supplémentaires seront imposées aux promoteurs de manière à tenir compte au mieux de l'environnement existant et des riverains.</p>
<p>Le Commissaire enquêteur</p> <p><i>Les observations, doléances, critiques sont les mêmes que celles portées sur les registres de l'enquête publique de la Modification N°6 du PLU. A répondu et rassuré au mieux, avec les données en sa possession. Par contre il lui fut difficile de répondre à des questions dont la teneur était à la fois subjective et fortement teintées d'affect... aussi, les réponses apportées n'ont pas forcément répondu aux attentes. Toutefois, on peut entendre et comprendre l'affect ressenti par la disparition du « paradis perdu ... et la disparition de quelques oiseux et arbres remarquables... »</i></p>		
<p>Registre UTILITE PUBLIQUE</p> <p>8. M. G. CAIGNARD 5 rue de la Treille</p>	<p>→ A regardé le projet de l'OAP sur le site de la Ville et aime l'idée des petits collectifs (maison de ville) en bordure de boulevard, pour une continuité bâtie.</p> <p>→ Ce projet va valoriser l'entrée de Ville</p> <p>→ Adhère au projet.</p>	<p>Vu</p>
<p>COURRIER reçu en Mairie le 7 octobre 2021</p>		

<p>Registre UTILITE PUBLIQUE</p> <p>9. M. et Mme JOSSE 5 rue de la Treille</p>	<p>→ Rappel de leur visite du 08.09 /1ere permanence.</p> <p>→ Evoquent l'absence de ZAC et la procédure d'expropriation, qui n'est pas justifiée.</p> <p>→ Constatent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'absence totale de projet d'intérêt général » du projet</i> - <i>qui est motivé par des fins mercantiles</i> <p>→ Dénoncent et accusent la <i>spoliation des petits propriétaires provinciaux dans le seul but du profit</i></p> <p>→ S'opposent à la procédure d'expropriations <i>...par tous moyens...</i> et exerceront tous les recours existants contre la DUP.</p> <p>→ ...mais se disent <i>prêts a accepter une offre décente ;</i> Celle réalisée par M. Le Henanff.</p>	<p>Voir supra réponse 1 de la 1^{ère} permanence</p>
<p>Registre UTILITE PUBLIQUE</p> <p>10. M. E. MANTOUX 1 Av. John F. KENNEDY</p>	<p>→ Estiment que le projet objet de la DUP correspond aux besoins des gratiennois et rendra plus qualitatif le Bd. Pasteur</p> <p>→ Est favorable au projet</p>	<p>VU</p>

4e PERMANENCE

Vendredi 8 octobre 2021 – 14h00 à 17h00

<p>Registre UTILITE PUBLIQUE</p> <p>10. bis Epoux EPIS 3 rue des Lionnettes</p>	<p>Rappel des visites précédentes et des procédures entreprises (avocate).</p> <p>1°)- Signale l'existence sur leur terrain de 2 maisons (ce même signalement a été fait le 5.10 en mairie)...la 2^e maison est manquante sur les plans, or ce n'est pas un abri de jardin ! va « ruiner leur vie... et leur bien être... ».</p> <p>2°)- Rappelle que le bâtiment limitrophe de leur jardin (Nord)</p> <p>> Rappel de l'existante d'un écosystème,</p> <p>> Commentaires sur le biotope du secteur</p> <p>> Suggestions concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>sauvetage d'un maximum d'arbres, notamment les + anciens,...</i> · <i>implantation du bâti en fonction des arbres et arbustes existants,...</i> · <i>végétaliser les bâtiments...</i> · <i>identifier (vérifier ?) les éventuelles zones humides...zone de bambous...</i> · <i>trouver des solutions pour ne pas accroître les nuisances sonores...</i> · <i>limiter les sources lumineuses.</i> <p>> Le document évoque l'arrêté du 27.12.2018 pour la protection de la biodiversité...et la nécessaire mise en place de mesures de protection. Exemple donné concernant la protection de 4 poiriers anciens (BIP côté Sannois).</p> <p>> Concernant la future Opération, dénonce l'accroissement des nuisances, l'absence d'esquisse du futur projet...</p>	<p>Même si cela ne rentre pas dans le cadre de la DUP en cours, il est rappelé ici que la ville a procédé dans le cadre de la Modification N° 6 du PLU à des ajustements visant principalement à améliorer l'intégration du projet en « entrée de ville » et accessoirement à satisfaire au mieux les intérêts environnementaux de ce propriétaire.</p>
---	---	--

<p>Commissaire enquêteur <i>Globalement les observations faites ce jour sur le registre papier reprennent et confortent celles déposées sur le registre électronique et reprennent pour grande partie les observations et remarques déjà faites lors de l'enquête publique de la Modification N°6 du PLU.</i></p>		
<p>Registre électronique 04/10/2021</p> <p>Courrier Maître VERDIER-VILLET 02.02.2021</p>	<p>Ce même courrier avait déjà été envoyé lors de l'enquête publique de la Modification N°6 et fut alors analysé et pris en compte.</p> <p>Le point significatif étant la demande des époux BARATAY /EPIS à voire ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - « ...abroger partiellement les 2 délibérations (28.03.2013 et 21.02.2019) approuvant les modifications du PLU ayant trait à l'OAP Pasteur... » 	<p>VU</p>
<p>Registre électronique 04/10/2021</p> <p>Courrier témoignage Epoux BARATAY/EPIS 04.10.2021</p>	<p>→ Se disent choqués de n'avoir eu accès aux conclusions de l'enquête concernant la Modification N°6 du PLU...</p> <p>→dénoncent la temporalité de cette enquête qui aurait du intervenir plus tard.</p> <p>→dénoncent l'expropriation de la faune sauvage du lieu</p>	<p>L'initiative de l'organisation de la DUP relève de la compétence du Préfet alors que la Modification du PLU N°6 relève de celle du Maire.</p> <p>On soulignera également que cette modification réglementaire portait sur d'autres sujets que l'OAP Boulevard Pasteur.</p> <p>Par ailleurs, les deux enquêtes publiques ne portent pas sur le même sujet et ne peuvent être liées.</p>
<p>Commissaire enquêteur <i>Rappel des observations faites auparavant : annexe 13 du PLU, guide technique (CAUE et LPO), Protection trame verte, grands arbres, écosystème...</i></p>		
	<p>→dénoncent la non prise en compte des doléances des riverains qui ne sont écoutés en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'impact des travaux sur la biodiversité, sur les jardins, sur la qualité de vie... <p>→dénoncent la densification à outrance du quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sans juger de la compatibilité avec le présent, - la perte de valeur des biens existants, - la perte de la qualité de vie. <p>→dénoncent l'accroissement des nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bruit des travaux, - luminosité accrue, - augmentation des problèmes de stationnement. - Rue de Lionnettes privée et priorité aux habitants sur place 	<p>Les prescriptions du SDRIF auxquelles la ville est soumise, imposent cette opération.</p> <p>La ville se renseigne sur la nature de la voie en vue de régulariser le cas échéant.</p>
<p>Commissaire enquêteur <i>La lecture de ce témoignage, reprend et agrège globalement les critiques et les propos faits par d'autres riverains défavorables au changement... et au projet, concernant :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aspect mercantile de l'opération, - l'absence d'écoute des riverains par les élus, - la priorisation aux habitants sur place, - l'accroissement de toutes les nuisances pendant les travaux... et après ceux-ci, - la destruction de la nature...arbres, insectes, biodiversité. <p><i>Comme dit précédemment on peut entendre et comprendre l'affect ressenti par la disparition d'un environnement proche et rassurant.</i></p>		

4.3- Avis des PPA (personnes publiques associées)

Noms adresses	Observations et/ou questions
<p>ARS Agence régionale de la santé</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saisine le 09 mars 2021 - Réponse 25 mars 2021 (courrier) 	<p>→ Rappel de l'implantation du projet, de la surface totale de plancher/6.398m²</p> <p>→ Observations concernant :</p> <p><i>Protection de la ressource en eau :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet n'est pas impacté par périmètre de protection d'un captage d'eau potable - le projet n'est pas impacté par la zone de protection du gisement d'eau thermique sulfurée d'Enghien-les-Bains <p><i>Gestion des EAUX</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Eau potable</i> : les maisons et les immeubles seront raccordés au réseau communal. Le dossier n'indique pas si le réseau aura la capacité suffisante pour les nouveaux besoins...<u>Ce point est indispensable à estimer avant tout projet d'aménagement.</u> - <i>Assainissement</i> : le projet sera raccordé au réseau public d'eaux usées. <ul style="list-style-type: none"> o <i>Eaux pluviales</i> : la gestion à la parcelle sera favorisée...le raccordement au réseau public des EP est possible sous conditions ; <i>rétenion, régulation du débit...</i> <p><i>Qualité des sols</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Absence d'informations</i> dans le dossier, hormis le <i>décapage des terres végétales de couverture pour réutilisation sur site.</i> - <i>Le site ne figure pas sur la base de données BASIAS/BASOL.</i> - Il conviendra, si constat des terres polluées lors de la phase chantier, de mettre en œuvre des mesures de gestion adaptées....note du 19.04.2017 relative aux sols pollués...du ministère de l'environnement), afin de garantir la gestion des terres polluées excavées, ainsi que l'absence d'impact sur les usagers futurs <p><i>Nuisances sonores</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet est situé partiellement et/ou totalement dans secteur d'influence de plusieurs infrastructures bruyantes : <ul style="list-style-type: none"> o <i>RD 14 ; empreinte sonore niveau 3,</i> o <i>D170 ; empreinte sonore niveau 2,</i> o <i>Voie ferrée ; empreinte sonore niveau 2,</i> o <i>Zone D du PEB de Roissy CDG</i> - Le PLU mentionne les obligations en matière d'isolation acoustique des futurs bâtiments. <p><i>Phase chantier</i></p> <p><i>La phase travaux n'est pas détaillée, or des démolitions seront nécessaires.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au regard des habitations proches existantes ; des mesures de réduction des nuisances temporaires devront être mises en œuvre, notamment concernant les poussières, la pollution des sols, le bruit... (art. R.1334-36 code santé publique, AP n°2009-297 du 28.04.2009, concernant la lutte contre les bruits de voisinage du VO, art.4). <p><i>Démolition de certains bâtis : les diagnostics plomb et amiante sont à réaliser en amont.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Si locaux existants construits avant 1949 : il est recommandé de rechercher la présence du plomb (L. 271-6 du code de la construction).</i> - <i>Si bâtiments existants ont fait l'objet d'un PC avant le 01.07.1997,</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>il doit être procédé au repérage des matériaux contenant de l'amiante (bureau de contrôle agréé)</i> 2. <i>l'amiante doit être aussi recherchée sur les enrobés du parking existant</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Les diagnostics devront être aux entreprises intervenantes.</i> 3. <i>Les déchets dangereux devront être évacués vers des exutoires spécialisés (bordereaux cerfa).</i> - <i>Nuisances sonores temporaires en période chantier ; il est impératif de respecter la réglementation applicable aux bruits de chantier de travaux publics ou privés... (art. R.1334-36 code santé publique, AP n°2009-297 du 28.04.2009, concernant la lutte contre les bruits de voisinage du VO, art.4).</i> <p>AVIS FAVORABLE sous réserve des observations mentionnées en gras</p>

<p>Conseil départemental</p> <ul style="list-style-type: none">- Saisine le 09 mars 2021- Réponse le 07 avril 2021 (@mail)	<p><i>Stationnement en sous sol</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Le nombre de stationnements (<i>presque 100</i>) prévus en souterrain, <u>requiert que l'accès soit traité en bateau</u>- Le portail fermant l'accès au sous-sol, <u>doit impérativement être en retrait de la clôture (au moins 5 mètres)</u>, afin qu'un véhicule puisse s'engager sans gêner la circulation des piétons et des véhicules.- <u>Le système de fermeture sera électrifié</u>, afin de limiter le temps d'attente des véhicules sur le domaine public... <p><i>Stationnement des 19 maisons</i></p> <ul style="list-style-type: none">- L'accès devra être traité en fonction du statut de la voie (publique ou privée). <p><i>Le porteur du projet devra prendre attache avec le Conseil départemental /Service des Routes du département le plus en amont possible dans l'élaboration du projet.</i></p>
--	---

Document 2

CONCLUSIONS MOTIVEES

- I. **CONCLUSIONS MOTIVEES de l'enquête préalable à la DUP**

- II. **CONCLUSIONS MOTIVEES de l'enquête PARCELLAIRE**

I. Enquête préalable à la DUP

Préambule

Monsieur le Préfet /DDT 95, a saisi le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, en date du 01 avril 2021 pour demander la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour **objet le Projet de réalisation de l'orientation d'aménagement programmée du boulevard Pasteur.**

Dalila DA COSTA ALVES, inscrite sur la liste d'aptitudes à la fonction de commissaire enquêteur du Val d'Oise au titre de l'année 2021, a été (article L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme et loi n° 2002-276 du 27.02.2002/art.139), a été désignée Commissaire-enquêteur pour l'enquête susmentionnée par la décision n° E21000018/95 en date du 12 avril 2021.

Monsieur Le Préfet du Val d'Oise/DDT 95 par arrêté n°2021-16377, a prescrit au profit et sur la commune de Saint-Gratien, **deux enquêtes publiques conjointes : utilité publique et parcellaire**, préalables à la déclaration d'utilité publique de la réalisation de l'orientation d'aménagement programmée du boulevard Pasteur.

Cette enquête unique est requise préalablement :

- **à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet**, et elle s'est déroulée du 08 septembre au 08 octobre inclus.

I. Généralités.

Le présent dossier d'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est réalisé en vue de démontrer l'utilité publique de la réalisation des travaux prévisionnels de l'orientation d'aménagement programmée (OAP) boulevard Pasteur sis à Saint Gratien (95210), inscrite à son Plan Local de l'Urbanisme.

Le périmètre de l'OAP est situé sur le seul territoire la ville.

Le pétitionnaire est la Ville de Saint Gratien (95210).

Le dossier d'enquête préalable à la DUP sera conjointement déposé avec le dossier d'enquête parcellaire comme indiqué dans délibération du Conseil municipal de Saint Gratien du 24 septembre 2020. Elles conservent, cependant, chacune leur identité propre.

Dans la mesure où la collectivité a déjà d'identifié les parcelles à exproprier et leurs propriétaires, la commune de Saint Gratien a pu déposer conjointement les deux dossiers tels que prévus à l'article R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

I.1. Le Contexte de l'élaboration

Saint Gratien s'est constituée depuis une vingtaine d'années, des réserves foncières au gré de des opportunités. Elle dispose aujourd'hui d'un important **gisement foncier disponible d'environ 8.364 m²** limitrophe du boulevard Pasteur, permettant à terme la réalisation d'une opération immobilière de type « entrée de ville ».

Afin, de moderniser et/ou valoriser la commune, plusieurs initiatives publiques ont été engagées depuis les années 2000. Le Conseil Départemental du Val d'Oise notamment a décidé la requalification du boulevard Pasteur (RD14) avec la réfection du domaine routier et la création d'un terreplein central.

Sur le plan urbain, la ville de Saint Gratien, en partenariat avec la CCI du Val d'Oise a aussi favorisé l'implantation d'ateliers locatifs et plus récemment l'implantation d'un EHPAD le long de cet axe structurant.

- **Point 1 :**
L'attractivité du territoire, le gisement foncier disponible de 8.364 m² situé en « entrée de ville », la proximité du réseau autoroutier A 15, la gare RER (15 mn à pieds), le centre-ville à proximité ont conduit la commune de Saint Gratien, à mener une politique d'aménagement volontariste, permettant de mutualiser et valoriser les actions tant publiques que communales menées précédemment.
- **Point 2 :**
L'aménagement de l'OAP Pasteur viendra conforter la mutualisation des actions menées et devrait conforter « le cercle vertueux » du renouvellement urbain et constituer ipso facto un véritable atout pour le développement communal.

Comme décrit ci-dessus, afin de rentabiliser « ses potentialités » avec la disponibilité foncière de 8.364 m², la commune a inscrit au PLU de 2013 une **Opération d'Aménagement Programmée dite boulevard Pasteur**, dont le périmètre a été élargi lors de la modification du PLU en 2016. Outre les objectifs qu'elle s'est fixés, la commune doit aussi tenir compte :

- des prescriptions imposées par le SDRIF en matière de densification de l'habitat et de population (+15% à l'horizon 2030),
- des objectifs définis par sa structure intercommunale, la Communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV) au titre du PLHI (anciennement dénommée CAVAM).

S'agissant de la nature du même du programme, la commune souhaite avec cette OAP, diversifier l'offre de logements. En effet, avec un taux de logements sociaux d'environ 33 %, le choix est dorénavant de proposer une offre de logements en accès à la propriété à d'autres typologies d'habitants, Gratiennois ou autres, attirés par l'attractivité du territoire.

I.2. Présentation et description succincte du projet

La commune de Saint-Gratien ne dispose pas de zones à urbaniser, *c'est dans un contexte de « foncier rare »* qu'elle poursuit une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même, par la création d'îlots résidentiels, équilibrés en termes notamment de desserte et d'espaces paysagers.



Le site d'implantation de l'OAP Pasteur

L'OAP boulevard Pasteur se situe en bordure de la RD 14 (axe structurant) et occupe une situation d'entrée de ville à l'Ouest du territoire communal. En cœur d'îlot, est présent un important gisement foncier disponible, d'environ 8.364 m².

Cette « *dent creuse* », est insérée dans un environnement résidentiel, et bénéficie d'une excellente accessibilité, (*proximité immédiate du Boulevard Intercommunal du Parisis*). Le site offre encore, l'accès en moins de 15 minutes aux équipements publics collectifs tels que :

- établissements scolaires du 1^{er} et 2nd degré,
- équipements sportifs,
- équipements culturels en centre-ville.

Il dispose en outre d'une proximité avec le centre commercial Les Halles, qui offre une grande variété de commerces de bouche, (supermarché) et plus globalement d'une liaison rapide aux commerces de centre-ville.

▪ **Point 3 :**

Proximité des équipements socio-culturels et des commerces de bouche, des liaisons rapides avec le centre-ville ; sont des paramètres qui s'ajoutant aux précédentes, font que ce site est particulièrement attractif pour développer l'aménagement de l'OAP, soumis à l'enquête.

I.3. Les ambitions du projet

Trois secteurs « mutables » ont été identifiés au PLU 2013 approuvé. Ils étaient destinés à recevoir **un aménagement global dans les périmètres définis**. L'objectif étant d'aboutir à un véritable renouvellement urbain par la création d'îlots résidentiels, équilibrés en termes notamment de desserte et d'espaces paysagers. Les principaux motifs qui ont conduit à la définition de ces Orientations d'Aménagement étaient les suivants :

- Organiser la trame urbaine et paysagère, en prévoyant de nouvelles capacités de construction et cela dans le respect de la morphologie du tissu urbain existant ;
- Veiller à la bonne gestion des déplacements, en indiquant la localisation et les caractéristiques vers une desserte globale du secteur ;

L'ambition du projet l'OAP Pasteur, répond à cette volonté communale de mettre en œuvre des **actions maîtrisées de renouvellement urbain**, tout en veillant à la bonne intégration des constructions dans leur environnement afin de recréer ainsi une continuité urbaine valorisante pour l'ensemble de la ville.

Dans le PLU de 2013, trois secteurs accueillant des OAP avaient été identifiés sur le territoire communal. **Aujourd'hui seul le secteur UG b, destiné à l'OAP Pasteur reste à aménager.**

I.4. L'intérêt général du Projet

Le caractère d'intérêt général et d'utilité publique de l'OAP boulevard Pasteur, peut-être étayé par les cinq points suivants :

- a) *l'OAP boulevard Pasteur, s'inscrit dans la politique communale de développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisme, via les opérations de renouvellement urbain sur des secteurs vieillissants et obsolètes, par la densification et le remplissage de « dents creuses ».*

b) L'aménagement programmé :

- *souscrit à l'objectifs du SDRIF de limiter la consommation d'espaces non artificialisés (espaces naturels, agricoles ou forestiers),*
- *intègre les normes supra-communales dont le PLHi et contribue à l'effort de construction, par production en moyenne annuelle de 35 logements neufs/an ;*
- *met en œuvre les prescriptions du PLU approuvé, et aménage les secteurs mutables identifiés au PLU, qui sont destinés à recevoir un aménagement global dans les périmètres définis*

c) Saint Gratien avec cette opération, entend diversifier l'offre de logements en proposant une offre de logements en accès à la propriété à d'autres typologies d'habitants, afin de contribuer à plus de mixité sociale.

d) Avec ce renouvellement urbain spécifique, la commune œuvre à plus de cohérence avec la démarche Agenda 21 et le développement durable.

e) Cette greffe urbaine qualitative, permettra à terme une meilleure fonctionnalité urbaine et potentiellement peut opérer un lien entre résidents d'un même quartier.

Ci après sont développés et circonscrits les quatre points motivant l'intérêt général

❖ Point a.***Participer au développement harmonieux de la commune***

Dans un contexte de *foncier rare*, et alors qu'elle ne dispose plus de zones à urbaniser, la commune de Saint Gratien, entend continuer les actions de reconstruction de la ville sur elle-même, via des **opérations de renouvellement urbain sur des secteurs vieillissants et obsolètes** et met en œuvre la loi ALUR.

L'attractivité du territoire, le gisement foncier disponible de 8.364 m², sa situation à proximité du réseau autoroutier A 15, de la gare RER (15 mn à pieds) ainsi que du centre-ville, ont conduit la commune de Saint Gratien à mener une politique d'aménagement volontariste, puisque le cumul de ces caractéristiques, constituent un atout pour son développement communal.

L'OAP boulevard Pasteur située en bordure de la RD 14 (axe structurant), occupe une situation d'entrée de ville, à l'Ouest du territoire communal et **répond aux critères favorables du renouvellement urbain d'un secteur vieillissant et obsolète.**

❖ Point b.

L'OAP Pasteur : opère la compatibilité avec le SDRIF, intègre le PLHi, met en œuvre les objectifs fixés par le PLU ...souscrit au principe de la Loi ALUR.

▪ le SDRIF

Un des principaux objectifs du SDRIF est de limiter la consommation d'espaces non artificialisés (espaces naturels, agricoles ou forestiers).

L'OAP boulevard Pasteur souscrit donc aux prescriptions imposées par le SDRIF en matière de densification de l'habitat et de population (+15% à l'horizon 2030), car elle fait partie de l'agglomération centrale (414 communes de l'Ile-de-France), et ipso facto des **grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural**.

▪ **Le PLHi**

Saint Gratien faisant partie de la CPAV, doit intégrer les obligations issues du PLHI de la CAVAM (2015-2020), approuvé du 16.12.2015 et contribuer à **l'effort de construction**. L'objectif retenu pour la commune est une **moyenne annuelle de 35 logements neufs/an**.

▪ **le PLU**

Le PLU a défini et identifié *des secteurs mutables, destinés à recevoir un aménagement global dans les périmètres définis*. L'objectif communal étant d'aboutir à un **véritable renouvellement urbain par la création d'îlots résidentiels, équilibrés notamment en matière de desserte et d'espaces paysagers**.

La commune conformément au Code de l'urbanisme (modifié par la loi Urbanisme et Habitat du juillet 2003), a entériné ce type d'aménagement et a inscrit notamment **l'OAP boulevard Pasteur dans son PLU avec pour finalité ; un aménagement global de ce secteur**.

❖ **Point c.**

Diversifier l'offre de logements

L'objectif municipal à l'horizon 2025 : **permettre une croissance démographique à un seuil maximal de 23.000 habitants**, en favorisant l'accès au logement pour tous. Son adaptation aux besoins présents et futurs, liés en particulier au desserrement est recherchée, en veillant à assurer une mixité sociale et à créer un large parcours résidentiel.

Le PADD propose la poursuite de ces actions et notamment cette dynamique de **reconstruction de la Ville, de façon maîtrisée sur des secteurs ciblés et potentiellement mutables** dans les années à venir, notamment le long de la RD14 et sur des petits secteurs diffus à l'Ouest de la ville.

La commune souhaite avec l'OAP boulevard Pasteur, mettre en œuvre les prescriptions du PADD et aussi diversifier l'offre de logements. Le taux de logements sociaux étant d'environ 33 %, la commune fait le choix est dorénavant de proposer **une offre de logements en accès à la propriété à d'autres typologies d'habitants, Gratiennois ou autres, attirés par l'attractivité du territoire**.

❖ **Point d.**

Cohérence avec la démarche de l'Agenda 21 et le développement durable

L'OAP boulevard Pasteur, entend valoriser des îlots, au potentiel foncier sous-exploité, en s'attachant à créer de la continuité et de la cohérence urbaine et paysagère, tout en veillant à leur bonne insertion dans l'environnement.

Ce renouvellement urbain, est ici mené selon les objectifs du développement durable et s'organise autour d'une répartition plus harmonieuse des fonctions urbaines et d'une mixité sociale, tout en

créant les conditions d'une **amélioration de la qualité de l'environnement, en cohérence avec la démarche de l'Agenda 21 engagée par la Ville.**

Deux actions, parmi d'autres illustrent la volonté communale d'œuvrer à plus d'intégration des démarches environnementales *dans une logique de développement durable*, notamment :

- pour conforter sa politique en matière de déplacements, la commune s'est **inscrite dès 2002 dans le plan régional et départemental des liaisons douces**. La mise en œuvre de ce plan, se fera progressivement eu égard aux complexités du maillage viaire.
- la commune a inscrit dans le PLU le **maintien d'espaces verts perméables pour diminuer autant que possible les volumes de ruissellement** et la mise en place de techniques alternatives de ruissellement de manière à limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux.

❖ **Point e.**

Une greffe urbaine qualitative...

Cet aménagement urbain qualitatif permettra à terme une meilleure fonctionnalité urbaine et potentiellement **devrait pouvoir opérer un lien et un liant entre résidents actuels et futurs d'un même quartier**, aujourd'hui avec un parcellaire hétéroclite dont quelques entités sont abandonnées et encombrées de détritiques.

▪ **Point 4**

L'OAP Pasteur entend répondre aux objectifs motivant l'intérêt général, et ci-dessus développés et circonstanciés en cinq thèmes par :

- *la valorisation environnementale et qualitative du site tout en mutualisant les moyens (infrastructures, réseaux...) disponibles;*
- *la participation au développement durable, d'une part par l'urbanisation d'une dent creuse urbaine dans un espace mutable et d'autre part, par la rationalisation des ressources et la création d'espaces paysagers de qualité.*

▪ **Point 5**

L'OAP Pasteur permettra outre un aménagement « qualitatif » de l'entrée de ville, mais aussi de rationnaliser les ressources et d'éviter l'étalement urbain.

▪ **Point 6**

De plus, par cet aménagement, la commune adhère globalement aux principes du développement durable, puisqu'elle entend :

- *favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même, par des formes urbaines et des densités adaptées,*
- *favoriser la mixité sociale et fonctionnelle,*
- *lier le développement urbain à la bonne desserte par les transports en commun, notamment par la poursuite de sa politique de déplacements.*



Plan masse aérien – Etude de capacité (96 logements)

I.5. L'OAP Pasteur s'inscrit dans un contexte réglementaire

La L'OAP Pasteur s'inscrit dans un contexte réglementaire, notamment :

- 1°- De compatible avec le PLU et son règlement concernant la zone applicable à l'emprise de cet aménagement. En effet, cette urbanisation est permise par le zonage UG b au Plan Local d'Urbanisme approuvé destiné à accueillir ***un aménagement global de ce secteur.***
- 2°- De respect de la hiérarchie des normes supra-communales, dans un lien de conformité par rapport aux obligations du PLHI la CAVAM approuvé du 16.12.2015 en contribuant à ***l'effort de construction.*** L'objectif retenu pour la commune, est une ***moyenne annuelle de 35 logements neufs/an.***
- 3°- De compatibilité avec les normes supra-communales, car l'OAP boulevard Pasteur souscrit aux prescriptions imposées par le SDRIF en matière de densification de l'habitat et de population *(+15% à l'horizon 2030)*, puisque faisant partie de l'agglomération centrale (414 communes de l'Île-de-France), et ipso facto des *grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural.* De plus, elle limite la consommation d'espaces non artificialisés *(espaces naturels, agricoles ou forestiers).*
- 4°- L'OAP boulevard Pasteur, souscrit aux prescriptions de la loi ALUR qui entend ***contenir l'étalement urbain, et de favoriser le développement urbain maîtrisé*** et de ce fait *participe aux* objectifs du SRCAE, du PRC, du PCET et ... et à *la réduction des les émissions de gaz à effet de serre.*



Vue Axonométrique – Etude de capacité

I.6. Le déroulement de l'enquête

Un AVIS au public faisant connaître l'ouverture de l'Enquête publique conjointe, a été publié par les soins du Préfet du Val d'Oise /DDT 95, en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans chacun des deux communes (*cf. Annexes*).

Il a été aussi publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la commune de Saint Gratien : <https://www.ville-saintgratien.fr> (cadre de vie/développement durable) ou sur le site Internet de la Préfecture du Val d'Oise/DDT 95, rubrique : *politiques publiques / onglet : aménagement du territoire, urbanisme, déclaration d'utilité publique*.

Cet avis a également été affiché par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à savoir du 08 septembre au 08 octobre 2021 inclus, soit 31 jours consécutifs, (*cf Annexes*). En outre, à compter du 8 septembre 2021 et pendant toute une durée de 2 mois cet avis a été apposé par voie d'affichage, sur les 16 panneaux administratifs de la Mairie. Ci-après l'implantation de l'affichage (*cf Annexes*) :

- Emplacement N° 1- rue de Sannois /angle Allée des Bouleux (vitrine) ;
 - Emplacement N° 2- rue des Marais (vitrine) ;
 - Emplacement N° 3- rue d’Ermont (vitrine) ;
 - Emplacement N° 4- rue du Général Leclerc (au niveau du 6 - vitrine) ;
 - Emplacement N° 5- rue Gabriel Péri (vitrine) ;
 - Emplacement N° 6- boulevard de la République / angle Gabriel Péri (ciment) ;
 - Emplacement N° 7- boulevard de la République (ciment) ;
 - Emplacement N° 8- avenue Catinat (école Jules Ferry – vitrine) ;
 - Emplacement N° 9- rue Philippe Dartis (ciment) ;
 - Emplacement N° 10- rue du Général Leclerc (école Raymond Logeais – vitrine) ;
 - Emplacement N° 11- boulevard du Marechal FOCH (niveau du 91 - ciment) ;
 - Emplacement N° 12- rue Guynemer (vitrine) ;
 - Emplacement N° 13- rue d’Argenteuil (terre aux clerks -vitrine) ;
 - Emplacement N° 14- rue Georgette Agutte (vitrine) ;
 - Emplacement N° 15- boulevard de la Gare (vitrine) ;
 - Emplacement N° 16 – rue Berthie Albrecht (vitrine) ;
- Affichage supplémentaire : Palissade située au 85-87 boulevard du Maréchal Foch.

J’ai pu constater par moi-même lors des permanences, la réalité de cet affichage sur le terrain, dans la Mairie et à la Direction des Services Techniques et de l’Urbanisme. D’une part les affiches étaient conformes à l’arrêté ministériel du n°2021-16377 et d’autre part, elles respectaient les contraintes de lisibilité depuis la voie publique.

Le certificat d’affichage signé par Monsieur Julien BACHARD Maire de Saint Gratien, en date du 18 octobre 2021, atteste et certifie de la régularité et pérennité de cet affichage sur les panneaux administratifs dédiés et sur le site boulevard Pasteur, au cours de la période comprise du 24 août 2021 au 12 octobre 2021 (cf Annexes).

Outre l’affichage de l’AVIS de l’Enquête conjointe, conformément à l’article R. 123-11 du code de l’environnement, celle-ci a fait l’objet d’un avis au public, publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l’enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département, à savoir :

Annonces légales	1ère parution	2ème parution
Le PARISIEN	01.09. 2021	15.09.2021
GAZETTE Val d’Oise	01.09. 2021	15.09.2021

La commune a procédé à des mesures de publicité complémentaire et fait paraître dans le magazine communal de juin/septembre l'article qui titrait :

REALISATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT PROGRAMMEE
(OAP) BOULEVARD PASTEUR

ENQUETES CONJOINTES : 08 septembre au 08 octobre 2021, inclus

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Enquête Parcellaire... (voir annexe)...

1.7- Mise à disposition du dossier d'enquête et Permanences

Le siège de l'enquête et les **4 permanences** ont eu lieu aux jours et horaires habituels d'ouverture à la :
Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme, Allée du Clos Fleuri - 95210 Saint Gratien

Afin de recevoir les observations écrites ou orales du public j'ai pu assurer **quatre permanences**, les jours suivants :

- le mercredi 08 septembre 2021 de 14h00 à 17h00,
- le samedi 18 septembre 2021 de 09h00 à 12h00,
- le vendredi 24 septembre 2021 de 09h30 à 12h30,
- le vendredi 08 octobre 2021 de 14h00 à 17h00.

Durant toute la durée de l'enquête, *du 08 septembre au 08 octobre 2021*, chacun a pu prendre connaissance des pièces du dossier mis à l'enquête publique conjointe, et consigner leurs observations sur les 2 registres ouverts à cet effet, aux jours et heures d'ouverture de la DSTUA (hors jours fériés), du lundi au vendredi de 08H45 à 12H30 et de 13H30 à 17H00, où un poste informatique était aussi mis à disposition du public.

▪ **Point 1 / Le Commissaire-enquêteur**

J'atteste que le DEROULEMENT de l'ENQUETE, la PUBLICITE LEGALE, l'AFFICHAGE concernant l'enquête publique conjointe, pour l'opération d'aménagement ci-dessus nommée « OAP boulevard Pasteur », respectent le formalisme réglementaire requis en la matière et peuvent être considérées comme suffisantes.

1.8 Synthèse des contributions : *analyse croisée*

- **2 contributions par voie électronique**, agrafées au registre papier. Ces contributions électroniques ont été globalement reprises et étayées par des écrits versés au registre papier.
- **4 contributions sur le registre papier « parcellaire »**,
- **13 contributions sur le registre papier « utilité publique », produites par 11 personnes**, à savoir ;
 - une personne a versé 3 contributions (2 Internet + 1 registre papier) ;
 - une personne a envoyé courrier

Les observations totalisent

- **19 contributions** (écrits + photos + courriers+ envois électroniques) et
- environ soixante dix pages.

La **participation reste modeste et limitée aux habitants du quartier** accueillant l'OAP boulevard Pasteur, qui ont globalement repris les observations, remarques et critiques formulées lors de l'enquête publique de la Modification N°6 du PLU (08 juin -08 juillet 2021).

La temporalité de cette 2^e enquête a été « *critiquée* », puisque jugée trop rapprochée de l'enquête précédente (*Modification n°6 du PLU*). Certaines questions « *hors cadre de l'enquête* », non pas forcément trouvés les réponses attendues...

- **Point 2. /Le Commissaire enquêteur**

...en effet, comment répondre à des questions subjectives, fortement empreintes d'affect, concernant notamment les jardins limitrophes de l'opération et partiellement impactés par opération (co-visibilité...). Le nouveau projet, semble pour certains, être vécu comme une perte, « ...la disparition d'un petit paradis perdu... d'un morceau de campagne détruit par les nuisances visuelles et lumineuses... d'un lieu de reproduction des petites bêtes disparu à jamais...».

Il est à noter encore que certaines questions, notamment en terme de parcellaire, cadastre, étaient biaisées selon moi, et sous-entendaient des critiques, (*voire l'opposition*) au projet. Il fut donc parfois difficile de répondre et surtout de répondre dans le sens attendu... et à fortiori voire déformer les propos tenus.

Les Thèmes abordés restent globalement les mêmes que ceux abordés lors de la Modification N°6 du PLU. Les préoccupations du public, sont centrées sur les « incidences » de l'OAP et peuvent être regroupées en 5 thèmes, qui se déclinent pour en sous thèmes :

1° - La disparition de la biodiversité (y compris insectes, grenouilles et hérissons...) :

- La disparition des haies et arbres en place,
- La disparition de l'écosystème de fait
- l'absence de visibilité quant aux essences plantées,
- la disparition des grands arbres.

○ **La commune :**

Les observations formulées ne concernent pas la procédure de DUP. Pour autant, toutes les mesures seront mises en œuvre afin de préserver et maintenir au maximum les végétaux existants.

▪ **Point 3. /Le commissaire enquêteur**

Une des préoccupations majeures reste en effet cette thématique et le devenir de « l'écosystème de fait » lié à l'existence de la haie, mare, batraciens et autres animaux en place.

Il est à souligner l'écoute et l'effort consenti par la commune, qui dans le cadre de la Modification N° 6 du PLU des ajustements ont eu lieu, visant principalement à améliorer l'intégration du projet en entrée de ville et accessoirement à satisfaire au mieux les intérêts environnementaux de ce propriétaire.

2° - l'accroissement des nuisances :

- bruit,
- lumière,
- co-visibilité,
- densité humaine...

○ **La commune :**

Concernant le projet, une rencontre a été organisée le 5/10/21 avec les riverains du secteur qui a permis de répondre à leurs interrogations portant sur le projet.

✓ **ARS :**

Qualité des sols

Il conviendra, si constat des terres polluées lors de la phase chantier, de mettre en œuvre des mesures de gestion adaptées....note du 19.04.2017 relative aux sols pollués...du ministère de l'environnement), afin de garantir la gestion des terres polluées excavées, ainsi que l'absence d'impact sur les usagers futurs

▪ **Point 4. /Le commissaire enquêteur**

Le PLU dans son zonage UG règlemente à la fois la typologie de l'urbanisation (bâti), mais aussi les distances entre ceux-ci afin d'organiser la « cohabitation » et protège au mieux l'intimité de chacun... en la matière c'est le PLU qui fixe la règle.

La « densité humaine » supplémentaire, répond aux objectifs et prescriptions imposées par le SDRIF en matière de densification de l'habitat et de population (+15% à l'horizon 2030), et des objectifs définis par sa structure intercommunale, CAPV et du PLHI, soit une moyenne annuelle de 35 logements neufs...(+210 à terme du PLUi).

3° - accroissement des pollutions :

- davantage de transit,
- plus de saturation du réseau,
- insécurité accrue des personnes,
- poussières (travaux), bruit et conséquences sanitaires...

o La commune :

Le projet et ses abords, notamment en matière de sécurité routière et piétonnière sera encadré par les toutes les règles de protection en vigueur comme cela a été fait pour les constructions de la rue d'Ermont/Picolo, et de la rue d'Ermont angle BIP.

Les apports de véhicules seront sans effet sur la circulation du boulevard Pasteur. Plus encore, le programme de constructions ne prévoyant pas de commerces en Rez-de-Chaussée, les problématiques de stationnement anarchiques constatées aujourd'hui (stationnement en double file, occupation des rues adjacentes) seront résolues.

Pour rappel :

Les collectifs bas seront de gabarits R+2+A/C et d'un gabarit R+1+C à l'angle nord-est de l'ilot, Les maisons individuelles en R+1+C/A en ilot central

✓ ARS : Chantier /nuisances sonores

Au regard des habitations proches existantes ; des mesures de réduction des nuisances temporaires devront être mises en œuvre, notamment concernant les poussières, la pollution des sols, le bruit... (art. R.1334-36 code santé publique, AP n°2009-297 du 28.04.2009, concernant la lutte contre les bruits de voisinage du VO, art.4).

✓ Conseil Départemental 95Stationnement en sous sol

Le nombre de stationnements (presque 100) prévus en souterrain, requiert que l'accès soit traité en bateau

Le portail fermant l'accès au sous-sol, doit impérativement être en retrait de la clôture (au moins 5 mètres), afin qu'un véhicule puisse s'engager sans gêner la circulation des piétons et des véhicules.

Le système de fermeture sera électrifié, afin de limiter le temps d'attente des véhicules sur le domaine public...

Stationnement des 19 maisons

L'accès devra être traité en fonction du statut de la voie (publique ou privée).

▪ Point 5. /Le commissaire enquêteur

Le programme prévoit 96 logements... l'apport supplémentaire de véhicules dans le flux existant reste donc modeste.

En ce qui concerne le stationnement il est intégré (inclus) dans l'opération soit en sous-sol, soit en aérien.

4° - création « impérative » de tampons paysagers « conséquents » pour réduire co-visibilité;**○ La commune :**

Concernant le projet, une rencontre a été organisée le 5/10/21 avec les riverains du secteur qui a permis de répondre à leurs interrogations portant sur l'étude de capacité présentée.

5° - faire disparaître les nuisances induites :

- **Interdiction de mettre des fenêtres en co-visibilité du bâti actuel**
- **privatisation de la voie « Vila Pasteur » pour réserver (et préserver) le stationnement des résidents actuels.**

○ La commune :

Le programme de construction ne prévoyant pas de commerces en Rez-de-Chaussée, les problématiques de stationnement anarchiques constatées aujourd'hui (stationnement en double file, occupation des rues adjacentes) seront résolues.

Les différentes phases du projet sont connues. Pour autant les délais ne sont pas maîtrisés en raison des aléas techniques ou juridiques pouvant impacter l'opération. *Pour rappel : Le projet n'intègre pas de création de logements sociaux*

▪ Point 6. /Le commissaire enquêteur

Concernant la « co-visibilité », si l'habitat en ville permet d'accéder à de nombreux avantages de proximité ; transports, soins, alimentation, équipements...de facto, il subit aussi quelques désagréments, puisque astreint aux règles imposées par les documents d'urbanisme en terme de distance par rapport aux limites séparatives et à la co-visibilité.

Point 7. /En conclusion :

- *Les critiques et « oppositions » constatées sont à mettre en perspective par rapport à la participation qui reste très modeste (12 personnes et 19 contributions).*
- *Il y aurait, selon moi, une certaine nostalgie à voire disparaître le connu et une certaine appréhension... peur peut-être... à se projeter dans un avenir non connu.*
- *Certains habitants sont ouvertement favorables à l'opération qui devrait permettre de :*
 - *nettoyer des parcelles mal entretenues et encombrées de détruits...*
 - *de créer du lien social dans un quartier « encombré par des scories indésirables »...*
 - *d'apporter un plus qualitatif à cette entrée et ville et permettre un apport de population autre.*

A l'issue de l'enquête ayant duré 31 jours consécutifs et APRES :

- Avoir procédé à une étude attentive et répétée des différents documents du dossier mis à l'enquête publique ;
- Avoir effectué une visite de la commune de Saint Gratien, avec les représentants de la mairie et de la Préfecture, notamment du site accueillant la future OAP afin d'appréhender le contexte et la topographie de l'emprise de l'aménagement projeté;
- Avoir eu cinq réunions avec les représentants de la commune de Saint Gratien, avant l'enquête et au cours de celle-ci ;
- Avoir analysé avec attention les remarques, questions ainsi que les propositions orales et écrites du public ;
- Avoir eu des échanges avec diverses entités, et plus particulièrement avec le service de l'urbanisme de la commune ;
- Avoir communiqué et échangé en présentiel, avec Monsieur Julien BACHARD, Maire, Monsieur Joël BENALDJIA Pascal, DGS, Madame Sophie DUBUISSON, Directrice du service urbanisme, le 15 octobre 2021, soit huit jours après la fin de l'enquête sur le procès-verbal des observations et/ou demandes qui ont été recueillies au cours de l'enquête,
- Avoir reçu des réponses de la commune au PV de synthèse par @mail le 02 novembre 2021.
- Avoir procédé à l'analyse et à la motivation circonstanciée de l'intérêt général, et ci-dessus détaillées aux **points n°1 à n° 6 (écritures rouge)** ;
- Avoir procédé à l'analyse croisée des intérêts de chaque « acteur », et ci-dessus détaillés dans les **points n°1 à n° 7 (écritures violet)** ;
- Avoir eu recours à la théorie "du bilan" et m'être assurée que les avantages de l'opération l'emportaient sur ses inconvénients, et en tenant compte de l'ensemble des intérêts publics et privés en jeu ;
- Avoir jaugé et jugé de l'opportunité du projet ;
- Avoir constaté le caractère nécessaire de l'expropriation, à travers la démonstration de l'absence de solutions alternatives ;
- Avoir vérifié, que opération, objet de la DUP est compatible avec le PLU approuvé, et ne méconnaît pas les dispositions du règlement de la zone UGb, dans laquelle sa réalisation est prévue.

Considérant le bon déroulement de toute la procédure d'enquête, conformément à l'Arrêté n°2021-16337 pris par Monsieur le Préfet du Val d'Oise/ DDT 95, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe, l'information du public et les conditions de son accueil ;

Considérant le bilan des observations recueillies pendant la durée de l'enquête et selon les prescriptions fixées par ce même arrêté ;

SUR LE FOND ainsi que SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE en fonction des différentes étapes du Projet, je considère que le bilan est largement favorable au projet et ma conviction intime est que l'OAP « boulevard Pasteur », présente bien un caractère d'intérêt public, qui justifie la déclaration d'utilité publique de l'opération.

Pour toutes ces raisons et après avoir tiré le bilan des avantages et inconvénients que j'accorde au projet,

J'émet un

AVIS FAVORABLE

à la DUP du projet d'Aménagement Programmé « boulevard Pasteur »

Dalila Costa Alves
09.11.2021

II. CONCLUSIONS MOTIVEES de l'enquête PARCELLAIRE

La deuxième partie des conclusions motivées concerne :

- **la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet (enquête parcellaire)**

Avant propos

Lors de la procédure de déclaration d'utilité publique et conformément à l'article R 131-14 du code de l'expropriation, une enquête parcellaire portant sur les terrains concernés par l'opération et non encore acquis par la Ville de Saint Gratien devait être menée. Cette enquête est basée sur l'Etat Parcellaire.

La commune de Saint Gratien en capacité d'identifier les parcelles à exproprier, a déposé conjointement à l'enquête préalable à la DUP, un dossier afin de procéder à une enquête parcellaire, telle que visée par les articles R 131-14 du code de l'expropriation et conformément à la délibération Conseil municipal en date du 24 septembre 2020.

L'expropriation pour cause d'utilité publique nécessite également une autre enquête publique, dite **enquête parcellaire** qui a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude les propriétaires. Elle est menée conformément aux articles R. 11-19 et suivants du code de l'expropriation.

1.- Objet de l'enquête parcellaire

La présente enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés, en application de l'article R131-3 du code de l'expropriation.

La procédure d'enquête parcellaire poursuit un double objet :

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante si nécessaire.
- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, seuls les propriétaires, les titulaires de droits réels et les locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

L'OAP Pasteur fait l'objet d'une enquête publique unique ; DUP et parcellaire.

2.- Emprise actuelle des deux biens

Le pavillon d'habitation de Mme DEVIN (héritière à titre présomptif) : **libre de toute occupation**.

Le bien de Mr JOSSE : **est occupé** par un locataire gérant (SNC TALYA) dont le siège social figure à ladite adresse. Il y exerce actuellement une activité commerciale de BAR PMU et location de chambres.

En l'espèce, l'enquête parcellaire a été menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, Monsieur le Préfet / DDT 95, ayant pris un arrêté d'ouverture conjointe pour les deux enquêtes, un seul commissaire fut nommé.

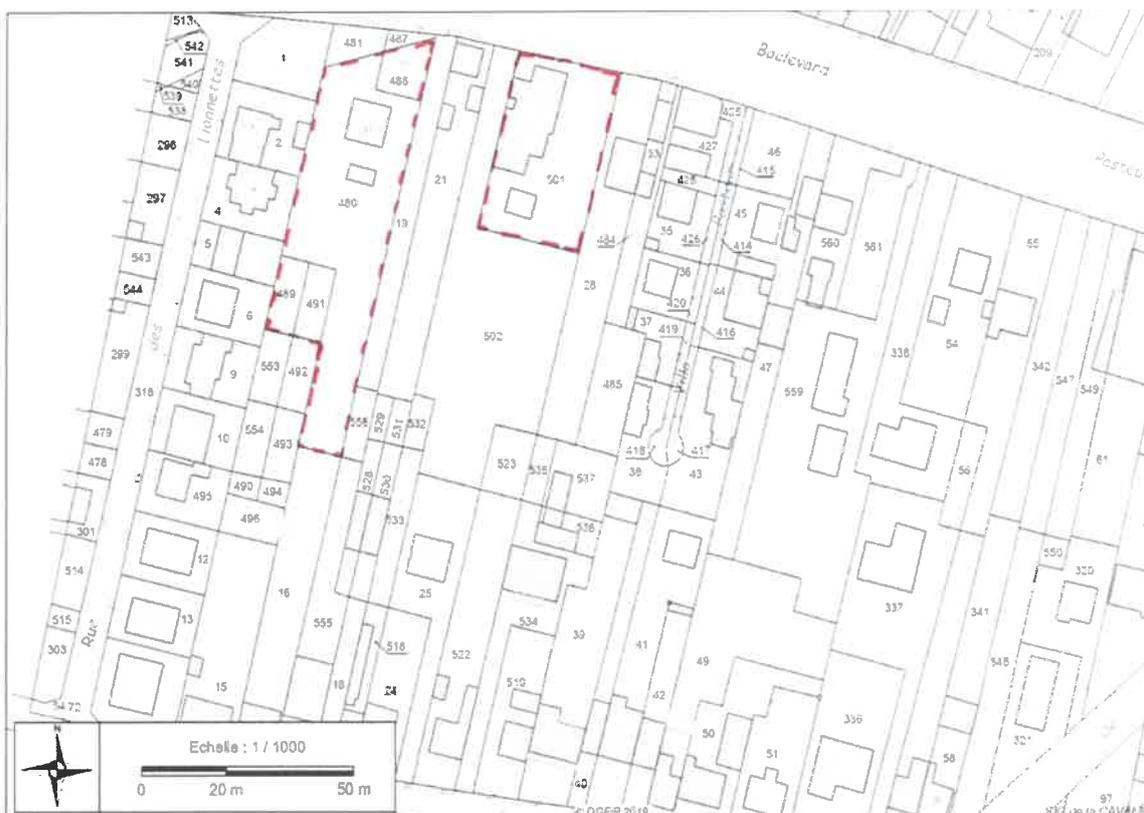
Celui-ci rendra un rapport sur chaque thématique et deux avis distincts : *l'utilité publique*, , et sur *l'enquête parcellaire*.

2.1- Composition du Dossier d'enquête parcellaire

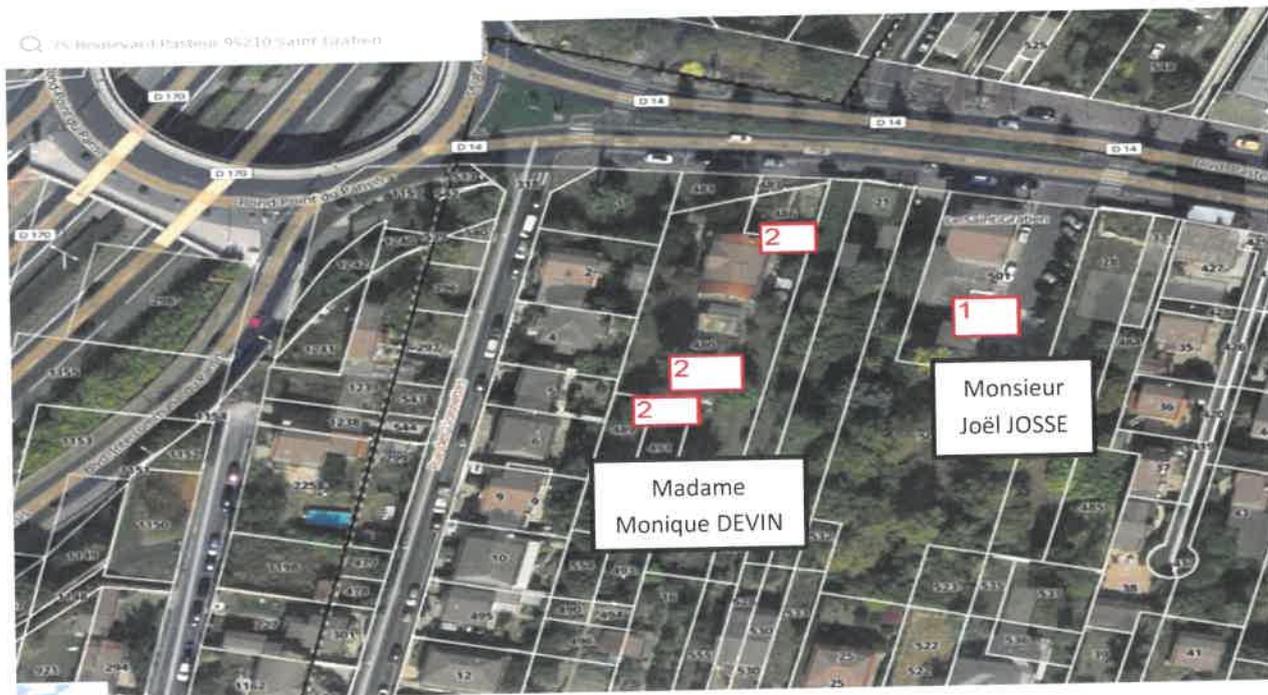
Conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du code de l'expropriation, le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à l'échelle 1/1000ème sur lequel est reportée l'emprise. Ce plan sur fond cadastral permet de déterminer la consistance de la ou des parcelles, bâties ou non, à acquérir en totalité ou partiellement pour chaque propriétaire concerné.
- 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.

2.2- Parcelles restant à acquérir



2.3- Etat Parcellaire



2.4- Renseignements Cadastraux

N° PLAN	SECTION	N°	ADRESSE	SURFACE TOTALE			EMPRISE A EXPROPRIER			IDENTITE des PROPRIETAIRES
				Ha	a	ca	Ha	a	ca	
1	AK	501	79 bd Pasteur		9	94		9	94	Mr JOSSE Joël Les quatre vents 527 35360 BOISGERVILLY
2	AK	486	89 bd Pasteur		1	29		1	29	Mr et Mme BOSSE (décédés), Héritier présomptif: Madame DEVIN Monique 7 avenue Lacour 95210 Saint Gratien
	AK	489	Rue des Lionnettes voie privée		1	11		1	11	
	AK	491	Rue des Lionnettes voie privée		1	12		1	12	
AK	480	91 bd Pasteur		14	88		14	88		

Le parcellaire restant à acquérir par la commune représente au total 2.834 m², soit 34% du périmètre de l'OAP (assiette de l'aménagement)

➤ Monsieur JOSSE : 1 entité

ANNEE DE MAJ		2020	DEP DIR	95 0	COM	555 ST GRATIEN	TRES	036	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	J00291						
Propriétaire		MBWZFD JOSSE/JOEL					Né(e) le 17/08/1949										à 22 H.IJFAUT									
527 LES QUATRE VENTS		35360 BOISGERYVILLA																								
PROPRIETES BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIETES					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL																
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
98	AK	501		79	BD PASTEUR R N 14	0850	A	01	00	01001	0352011 Z	555A	C	H	MA	6M	1926								P	1926
98	AK	501		79	BD PASTEUR R N 14	0850	B	01	00	01001	0352012 Y		C	C	CB	BUR1	8260								P	8233
98	AK	501		79	BD PASTEUR R N 14	0850	B	01	00	01002	0709786 Y		C	C	CB	MAG1	3194								P	3194
REV IMPOSABLE COM					13380 EUR	COM					R EXO					0 EUR		DEP								
R IMP					13380 EUR					R IMP					0 EUR		13502 EUR									

PROPRIETES NON BATIES																						
DESIGNATION DES PROPRIETES					EVALUATION										LIVRE FONCIER							
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
98	AK	501	79	BD PASTEUR R N 14	0850	0022		1	555A		S		994		0							
H A A CA					REV IMPOSABLE					0 EUR					COM		TAXE AD					
CONT					994					R IMP					0 EUR		MAJ TC					0 EUR

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ		2020	DEP DIR	95 0	COM	555 ST GRATIEN	TRES	036	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	P01061						
usufruitier		MBWZFD BOSSEGERMAINE					Né(e) le 10/07/1925										à 56 SERENT									
91 BD PASTEUR R N 14		95210 ST GRATIEN															Né(e) le 05/08/1946									
au propriétaire		MBVNR4 DEVINMONIQUE															à 75 PARIS 10									
7 AV LA FOUR		95210 ST GRATIEN																								
PROPRIETES BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIETES					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL																
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
04	AK	480		91	BD PASTEUR R N 14	0850	A	01	00	01001	0351992 H	555A	C	H	MA	5M	3288		C	EC	99		3288	100	P	3288
REV IMPOSABLE COM					3288 EUR	COM					R EXO					3288 EUR		DEP								
R IMP					0 EUR					R IMP					0 EUR		0 EUR									

PROPRIETES NON BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIETES					EVALUATION										LIVRE FONCIER											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
04	AK	480	91	BD PASTEUR R N 14	0850	0003		1	555A		A	J	03	POT AG		14 88										
H A A CA					REV IMPOSABLE					18 EUR					COM		TAXE AD									
CONT					16 17					R IMP					15 EUR		R IMP					0 EUR				

➤ **Madame DEVIN : 3 entités**

ANNEE DE MAJ 2020										DEP DIR 95 0		COM 555 ST GRATIEN		TRES 036		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL B01494					
Propriétaire/Division 91 BD PASTEUR R.N 14										95210 ST GRATIEN		MBVDWN		BOSSE/PIERRE JEAN		Né(e) le 22/09/1913 à 15 CHAULDES-AIGLES															
Propriétaire/Division 91 BD PASTEUR R.N 14										95210 ST GRATIEN		MBWT3C		BOSSE/GERMAINE		Né(e) le 10/07/1925 à 56 SERENT															
PROPRIÉTÉS BÂTIES																															
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL											
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TN OM	COEF	RC TEOM					
REV IMPOSABLE COM										0 EUR		R EXO		0 EUR		R EXO		0 EUR		R IMP		0 EUR		R IMP		0 EUR					

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																				LIVRE FONCIER							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION																	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille						
97	AK	489		RUE LIONNETTES V PRIVEE	0650	0007		1 555A		J	03	POTAG	1 11	2,22	C TA			0,44	20								
															GC TA			0,44	20								
															TS TA			2,22	100								
88	AK	491		RUE LIONNETTES V PRIVEE	0650	0008		1 555A		J	03	POTAG	1 12	2,24	C TA			0,45	20								
															GC TA			0,45	20								
															TS TA			2,24	100								
HA A CA REV IMPOSABLE										4 EUR		R EXO		0 EUR		R EXO		4 EUR		TAXE AD		0 EUR		MAJ TC		0 EUR	
CONT 223										R IMP		4 EUR		R IMP		0 EUR		R IMP		0 EUR							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page :

2.5. Appréciation Sommaire des Dépenses**COUT DU FONCIER**

Foncier appartenant à la Ville	2 615 432,00 € HT
Foncier restant à acquérir	1 491 000,00 € HT
TOTAL	4 106 432,00 € HT

Provision pour frais divers et taxes sur le foncier 1 166 568,00 € HT

COUT DE CONSTRUCTION (100 logements + parking en sous s 9 041 000,00 € HT

Honoraires divers :

Provision pour révision de prix	271 000,00 € HT
Démolition prix cout de travaux	80 000,00 € HT
VRD	460 000,00 € HT
Honoraires divers (architecte, BC, CSPS)	907 000,00 € HT
Assurances Dommages ouvrages	323 000,00 € HT

TOTAL	2 041 000,00 € HT
TOTAL GENERAL	16 355 000,00 € HT

2.6. Synthèse des observations et analyse croisée

Lors de l'enquête publique parcellaire, 4 observations ont concerné le sujet :

1. **M. et Mme JOSSE**
2. **Mme JOSSE**

Accepte le principe de la VENTE, mais...

- Contestent le prix de 676.500 € proposé
- Souhaitaient voir pris en charge outre le prix du bâti, la rentabilité de ce bien, qui serait d'environ 3.949€/m

Estiment être lésés (voir floués), par rapport aux promesses faites par Madame EUSTACHE, à savoir :

- les tractations visant à geler le montant du loyer
- estiment de ce fait leurs pertes à 1000€/ m soit une perte annuelle de 24000€/an

○ **La commune**

Les discussions amiables avec ce propriétaire n'ont pu aboutir aujourd'hui. C'est la raison pour laquelle la procédure de Déclaration d'utilité publique et parcellaire a été engagée.

▪ **Point 1 - Commissaire enquêteur**

Il ressort des propos tenus oralement et écrits que :

- *les époux JOSSE dénoncent essentiellement des promesses non tenues, qui se traduisent par une perte financière ;*
- *estiment avoir été « floués » par l'équipe municipale précédente ;*
- *se donneront tous les moyens juridiques et juridictionnels pour faire valoir leurs droits.*

3.

4. **M. COUTAT**

- Rappelle et rapporte des « litiges en cours » avec la Mairie, concernant des problèmes de responsabilité concernant des végétaux existants et ayant détérioré et fissuré en partie le crépi de sa façade.
- S'interroge p/r au tampon végétal à venir limitrophe de sa propriété et susceptible d'accroître les désordres existants.
- Rapporte l'éventuelle existence de sources
- S'interroge quant à l'existence de procédés permettant de maintenir végétaux et protéger le bâti.
- Ne souhaite pas appliquer la règle des 25% logements sociaux.
- Avec ce nouveau projet de constructions, serait-il possible d'avoir « un coup de pouce » pour valoriser le bâti existant... aide au ravalement par exemple.

o **La commune**

- Les observations formulées ne concernent pas la procédure de DUP.
- Pour autant, toutes les mesures seront mises en œuvre afin de prévenir toutes formes de désordres sur les propriétés riveraines.
- Il est confirmé que le programme ne comportera pas de logements sociaux.

▪ **Point 2 - Commissaire enquêteur**

Il ressort des propos tenus oralement que :

- *Les désordres de la façade ont parasité semble-t-il l'objet de l'enquête ;*
- *Les « tampons-paysagers » pour une meilleure intégration du projet dans le site, et réclament par tous pour des raisons de co-visibilité, semble être ici un motif susceptible de conforter sa demande de prise en charge des travaux de réfection du mur soit par la commune, soit par le constructeur.*
- *En ce qui concerne l'éventuelle présence de « sources », aucun document opposable ne mentionne une telle existence.*

Lors de l'enquête publique parcellaire, il y a eu 4 observations (3 personnes) auxquelles il a été répondu. Il n'y a pas eu de contestation de la part des propriétaires concernés par l'expropriation... seul le montant de vente fait obstacle à une vente à l'amiable

Cette expropriation au profit de la commune de Saint Gratien, devra permettre la réalisation de l'Opération d'Aménagement Programmée boulevard Pasteur.

Cette enquête parcellaire a fait l'objet en parallèle d'une procédure de demande d'utilité publique.

Après examen, comme indiqué ci-dessus, l'emprise du projet est justifié et l'atteinte à la propriété privée n'est pas excessive eu égard à l'utilité publique de l'aménagement de l'OAP Pasteur.

J'émet un

AVIS FAVORABLE

à l'emprise parcellaire définie par *l'état parcellaire* du DOSSIER ENQUETE PARCELLAIRE mis à l'Enquête publique pour la réalisation l'OAP « boulevard Pasteur »

