

Département du Val d'Oise (95)
Préfecture du Val d'Oise
Direction Départementale des Territoires
Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable/Pôle foncier

Projet de construction d'un nouveau groupe scolaire dans la commune de Vémars

**Rapport d'enquêtes publiques conjointes d'utilité publique et parcellaire
préalablement à la déclaration d'utilité publique du dit-projet**



Enquête publique n° E21000058/95

Réalisée du vendredi 4 mars 2022 au samedi 19 mars 2022 en mairie de Vémars
suivant l'arrêté préfectoral n°2021-16587 du 12 janvier 2022, modifié le 2 février (arrêté
n°2022-16724), modifié le 17 février 2022 (arrêté n°2022-16761).

Commissaire enquêteur: M. Ronan Hébert (liste d'aptitude du Val d'Oise)

Destinataires : M. le Préfet du Val-d'Oise

Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Nombre de pages : 69

Le présent rapport comprend 3 documents

 **1**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR QUI ANALYSE ET RESUME L'ENQUÊTE

- **PRESENTATION DE L'ENQUÊTE**

- **DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

- **OBSERVATIONS RECUES PENDANT LA DUREE DE L'ENQUÊTE**

- **REPNSES AUX OBSERVATIONS RECUES DURANT L'ENQUÊTE**

- **ANNEXES**

 **2**

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

 **3**

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

Ces TROIS documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation afin d'éviter qu'un document ne s'égare.

LIVRE 1

1	AVANT PROPOS	6
2	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CONTEXTE	8
2.1	Rappel de l'objet des enquêtes conjointes et enjeux	8
2.2	Présentation générale de la commune et du projet de groupe scolaire	8
2.3	Coût prévisionnel du projet	11
2.4	Mission du commissaire enquêteur	12
3	ETAPES DE LA PROCEDURE	12
3.1	Arrêté préfectoral – Textes réglementaires	12
3.2	Composition du dossier	13
4	ORGANISATION DE L'ENQUETE	14
4.1	Désignation du commissaire enquêteur	14
4.2	Préparation de l'enquête par le commissaire enquêteur d'Enquête	14
4.2.1	Contacts préalables	14
4.3	Mesures de publicité	15
4.3.1	Publications légales dans les journaux régionaux	15
4.3.2	Affichage public	16
4.3.3	Autres modes d'annonce de l'enquête publique	16
4.3.4	Visite(s) des lieux	17
4.3.5	Lieu de l'enquête et modalités de consultation du dossier d'enquête	17
4.3.6	Permanences du commissaire enquêteur	17
5	DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	18
5.1	Information légale au public et registre	20
5.2	Climat social durant l'enquête et incidents	20
5.3	Analyse des observations du public	20
5.3.1	Analyse comptable des visites reçues au cours des permanences	20
5.3.2	Analyse comptable des observations reçues	21
5.3.3	Analyse des observations	21
5.3.4	Analyse statistique des avis du public au projet	22
6	PV DE SYNTHESE ET REPONSE DU M.O.	23
7	ANNEXES	31
7.1	Arrêté de prescription d'ouverture d'enquêtes conjointes n° 2021-16587	31
7.2	Arrêté de prescription d'ouverture d'enquêtes conjointes n° 2022-16724	35
7.3	Arrêté de prescription d'ouverture d'enquêtes conjointes n° 2022-16761	37
7.4	Ordonnance du Tribunal Administratif	39
7.5	Publicité légale Grand Parisien du 26/01/2022 - 1 ^{ère} insertion	41
7.6	Publicité légale La Gazette du Val d'Oise du 26/01/2022 - 1 ^{ère} insertion	42
7.7	Publicité légale L'Echo régional du 2/02/2022 - 1 ^{ère} insertion	43
7.8	Publicité légale La Gazette du Val d'Oise du 2/02/2022 - 1 ^{ère} insertion	44
7.9	Publicité légale L'Echo régional du 23/02/2022 - 1 ^{ère} insertion	45
7.10	Publicité légale La Gazette du Val d'Oise du 23/02/2022 - 1 ^{ère} insertion	46
7.11	Publicité légale L'Echo régional du 9/03/2022 - 2 nd e insertion	47
7.12	Publicité légale La Gazette du Val d'Oise du 9/03/2022 - 2 nd e insertion	48
7.13	Certificat d'affichage de M. le Maire de Vémars	49
7.14	Accusés de réception des notifications envoyées à M. Yousfi et à SCI YOUSFI	51

LIVRE 2

1	RAPPEL SUCCINCT DU PROJET SOUMIS A ENQUETE	58
2	ANALYSE BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP	60

3 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AVIS..... 62

LIVRE 3

1 RAPPEL SUCCINCT DE L'OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE 66

2 ANALYSE BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE..... 66

3 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AVIS..... 68

DOCUMENT 1
RAPPORT DE LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR D'ENQUETE

1 AVANT PROPOS

Le présent document comprend le rapport qui relate le contexte et le déroulement des enquêtes publiques conjointes d'utilité publique et parcellaire préalablement à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de construction d'un nouveau groupe scolaire dans la commune de Vémars.

Le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence, la préfecture du Val d'Oise.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur une liste d'aptitude départementale révisée annuellement. La loi n° 2010-788 du 12 juillet relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, précise que :

« Ne peuvent être désignés comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'ouvrage ou le contrôle de l'opération soumise à enquête ».

Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur à l'égard, aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public. Ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées du commissaire enquêteur, la loi n'en fait pas mention et se contente de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

L'article 7 du décret n° 2011-1236 du 4 octobre 2011, codifié dans le Code de l'Environnement sous l'article D.123-41, n'est guère plus explicite puisqu'il indique que *« la commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis, en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience, parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement, et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence »*. La compétence ne devant pas s'apprécier seulement sur le plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur qui s'engage à respecter la Charte des Commissaires Enquêteurs, et notamment l'article 8 de cette Charte (respect des règles de l'honneur et de la moralité, preuve d'indépendance, attitude loyale et honnête).

Il n'est cependant pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert. S'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en tant que tel, ni en professionnel ès-qualité. L'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale et environnementale du projet soumis à enquête publique. Il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis personnel motivé, donc subjectif.

Avis donné en restant à l'écoute du public et en recueillant ses observations et éventuelles contre-propositions.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne peut dire le droit, il peut simplement exprimer son avis sur la procédure suivie, dire si celle-ci est légale et si elle lui semble respecter les règles.

S'agissant de l'avis motivé que doit exprimer le commissaire enquêteur, la jurisprudence et la pratique précisent les conditions d'émission d'avis du commissaire enquêteur. L'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970 : Chenu, est très clair sur ce point : « *considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête* ».

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans le registre, des courriers qui lui auront été éventuellement adressés, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le commissaire enquêteur, après en avoir longuement délibéré, rend, in-fine, un **avis personnel** motivé en toute conscience et en toute impartialité. Ses conclusions sont personnelles, motivées et réfléchies.

Le commissaire enquêteur s'engage à pratiquer son activité dans le sens de l'intérêt général, en particulier en ce qui concerne l'environnement, et à respecter le devoir de réserve.

Nota : Le présent document a pour objet de présenter le rapport d'enquête relatant le déroulement de l'enquête publique, ainsi que l'avis motivé du commissaire enquêteur sur l'objectif du projet soumis à enquête. Dans le cas de ces enquêtes conjointes, les trois documents, « rapport », « avis motivé sur la déclaration d'utilité publique » et « avis sur l'enquête parcellaire » sont indépendants et doivent être considérés séparément. Ils sont regroupés dans un seul document pour des raisons pratiques de présentation.

2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CONTEXTE

2.1 Rappel de l'objet des enquêtes conjointes et enjeux.

Le groupe scolaire actuel de la commune de Vémars (groupe scolaire Georges Brassens) est situé le long de l'axe principal traversant la commune (rue Pierre Curie) et à l'angle du carrefour principal du centre bourg. Cet établissement comprend une école maternelle, une école primaire et un accueil de loisirs. Dans un contexte démographique croissant, le groupe scolaire actuel souffre de plusieurs inconvénients :

- Vétusté des locaux,
- Infrastructures mal ou sous-dimensionnées,
- Espaces extérieurs insuffisants,
- Périmètre foncier restreint incompatible avec des extensions immobilières,
- Problématique de stationnement de proximité,
- Sécurité concernant le trafic routier.

Consciente de la situation actuelle et de l'évolution des besoins en matière d'éducation, la commune de Vémars souhaite se doter d'un nouvel établissement offrant de meilleures conditions d'accueil et de travail pour les élèves et les personnels.

Le projet de nouveau groupe scolaire s'inscrit sur le secteur de la Butte d'Amour. La commune de Vémars a une maîtrise foncière partielle pour la réalisation de cette opération puisque le périmètre du projet nécessite une partie de parcelle AA 224 qui est la propriété de la SCI YOUSFI. Les négociations d'acquisitions amiables entre la commune de Vémars et la SCI YOUSFI n'ayant pas abouties, la commune a demandé une procédure de déclaration d'utilité publique (DPU) dans l'objectif d'assurer la maîtrise foncière de l'opération dans des délais permettant la réalisation du projet dans les meilleurs délais.

L'enjeu de ces enquêtes publiques conjointes est donc de déterminer si le projet est d'utilité publique afin que la commune puisse acquérir la surface foncière nécessaire à la réalisation du projet et dont elle n'est pas propriétaire à ce jour.

2.2 Présentation générale de la commune et du projet de groupe scolaire.

Commune rurale et orientale du Val-d'Oise, Vémars est située dans la Plaine de France à environ 8 km orthodromiques de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle au sud, et 35 km du centre de Paris au sud-ouest. Le territoire communal est traversé par de nombreuses infrastructures de transport (A1, voies ferrées, départementales) et à proximité de plusieurs gares (Figure I.1). Malgré la proximité de ces infrastructures majeures, les zones d'habitat de la commune sont relativement protégées des nuisances qui y sont associées (Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport impactant uniquement la partie sud du territoire qui est non urbanisée, nuisances sonores de la ligne TGV au niveau de la zone d'activités à l'ouest). Le cadre de vie est donc plutôt prisé, ce qui renforce l'attractivité du territoire.

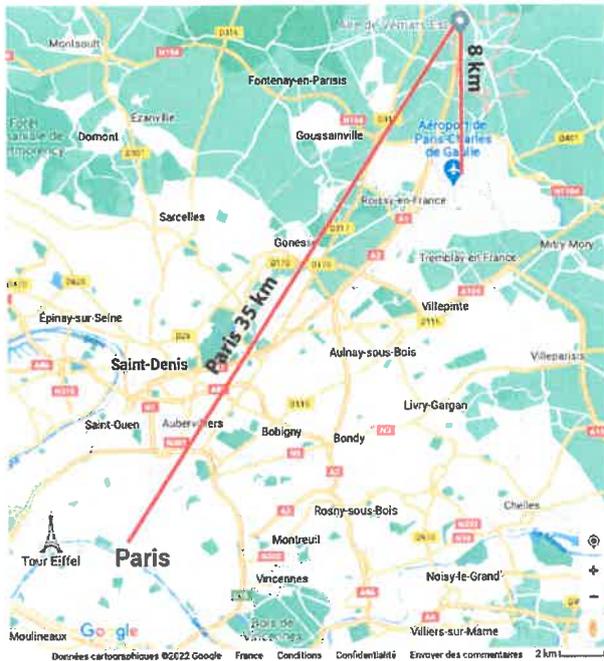


Figure I.1 : Localisation géographique de Vémars dans le contexte francilien

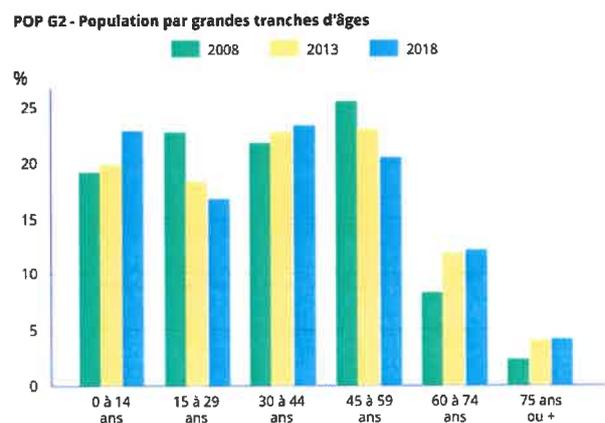
Le territoire de Vémars est identifié comme un secteur d'urbanisation préférentiel dans le cadre du Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF). A ce titre, la commune connaît une urbanisation croissante avec entre autre la réalisation de la ZAC de la Butte d'Amour qui répond également aux objectifs de la loi SRU. Ce nouveau quartier situé à l'entrée sud de la commune vient redistribuer le barycentre urbain de la comme.

La commune connaît une forte poussée démographique depuis les années 90. Sur la période 2008-2018, la population est passée de 2 058 à 2 684 habitants (données INSEE), soit une augmentation d'environ 30% (tableau I.1). La tranche 0-14 ans est passée sur la même période d'environ 18,5 à 22,5 % (figure I.2) de la population totale.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	553	844	842	2 099	2 058	2 075	2 321	2 684
Densité moyenne (hab/km ²)	67,6	103,2	102,9	256,6	251,6	253,7	283,7	328,1

Tableau I.1 : Evolution de la population de Vémars depuis 1968 (Données INSEE)

Figure I.2 : Population de Vémars par tranches d'âges sur la période 2008 – 2018.



Dans ce contexte de démographie croissante, la ville de Vémars a constaté que le groupe scolaire actuel ne répondait plus aux besoins (5 classes de maternelles, 8 classes élémentaires, 1 accueil de loisirs). Au delà de son caractère vétuste, l'organisation des locaux n'est pas toujours bien adaptée et ne permet pas une optimisation de l'occupation. Les espaces extérieurs sont insuffisants pour les activités scolaires mais aussi pour envisager des extensions immobilières. Enfin, la localisation en cœur de bourg pose des difficultés de stationnement à proximité et un sujet de sécurité aux abords de l'établissement. Ainsi la commune a décidé d'étudier différents scénarios pour accueillir sa population scolaire dans de meilleures conditions. Trois possibilités ont été étudiées:

- La restructuration du groupe actuel avec une extension,
- La démolition des bâtiments actuels suivie d'une reconstruction sur le site actuel,
- Une construction neuve sur un autre site.

C'est donc la troisième option qui a été retenue sur une analyse multicritères (surface foncière, temporalité par rapport aux besoins, difficultés techniques etc...). Le secteur retenu pour ce projet est localisé entre la mairie et le nouveau quartier de la Butte d'Amour, à proximité immédiate du gymnase qui dispose d'un parking (figure I.3).

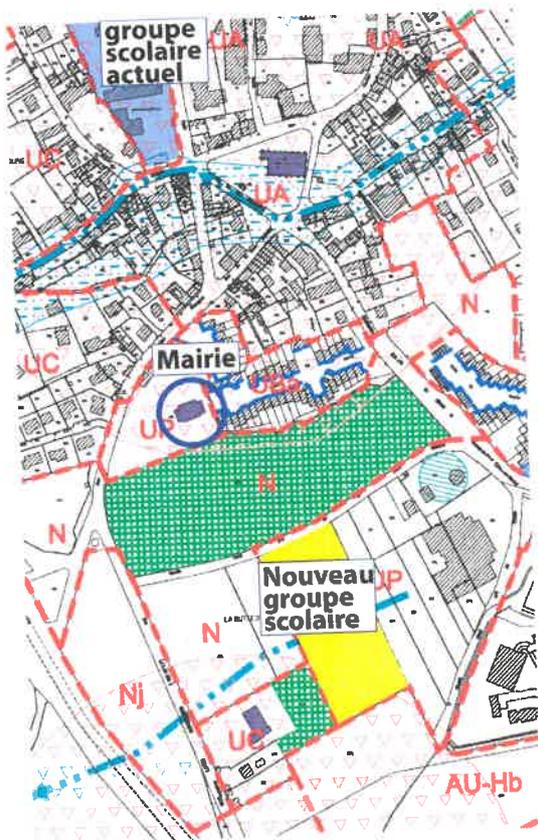


Figure I.3 : Localisation du nouveau groupe scolaire dans son environnement urbain. La ZAC de la Butte d'Amour occupe la zone AU-Hb en bas de la figure. Le gymnase est représenté par le bloc grisé à droite de la zone jaune.

Pour des raisons budgétaires, la commune a souhaité réaliser ce programme en 2 tranches :

- 1) Phase 1 : construction de l'école maternelle, du centre de loisirs et du réfectoire pour une surface de 2 052 m² pour un coût total de 6,352 M€. L'opération étant réalisée sur un secteur où la commune a la maîtrise foncière, les travaux ont commencé en 2021 avec une mise en service programmée à la rentrée 2022.
- 2) Phase 2 : construction de l'école élémentaire avec une livraison pour la rentrée 2023 (1 576 m², 3,631 M€). Cette tranche du programme est située sur une partie de la parcelle AA 224, propriété de la SCI YOUSFI (Figure I.4).

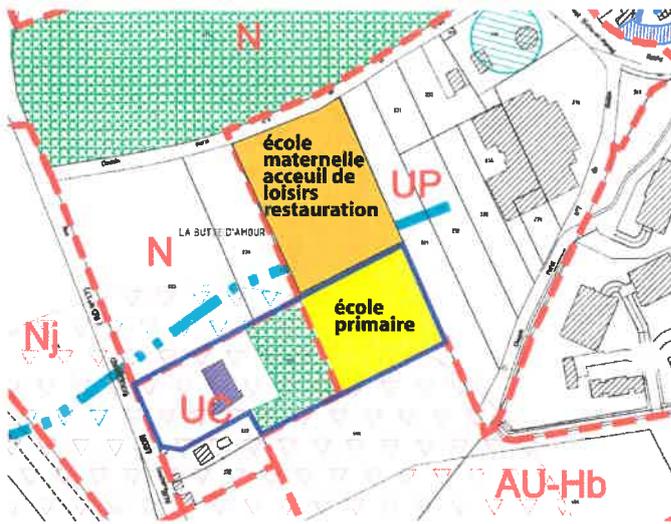


Figure I.4 : Parcelle AA 224 (périmètre violet) et parcellaire nécessaire à la réalisation de la phase 2 du projet de nouveau groupe scolaire (fond jaune).

Le règlement graphique du PLU de la commune de Vémars montre le projet se répartit sur les parcelles (Figure I.4):

- 227 et 228, propriété de la commune et classées en zone UP.
- La partie en zone UP de la parcelle 224, propriété de la SCI YOUSFI.

Selon le règlement du PLU en vigueur (approuvé le 13 juillet 2017), la zone UP regroupe « les secteurs de la commune voués à accueillir des installations et équipements publics ou d'intérêt collectif (administratifs, scolaires, sportifs,...) ». Le PLU comprend également :

- un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) dans lequel le groupe scolaire actuel est clairement identifié comme problématique pour de nombreuses raisons qui sont précisées.
- une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) localisée sur le secteur de la Butte d'Amour.

Le projet est donc compatible avec le PLU dans sa globalité.

Le projet de groupe scolaire est également compatible avec le SDRIF qui identifie le territoire de Vémars comme un secteur préférentiel d'urbanisation.

2.3 Coût prévisionnel du projet

Selon la pièce N°8 du dossier de DUP soumis à enquête, le coût prévisionnel du projet global est d'un peu plus de 10 M€. La tableau I.2 présente une estimation sommaire des dépenses pour les 2 phases programmatiques du projet avec environ 58% des dépenses pour la réalisation de l'école maternelle, du centre d'accueil de loisirs et de la cantine (phase 1) et 42% des dépenses pour la construction de l'école primaire (phase 2).

Phase 1	Travaux	5 187 237 €
	Etudes	58 000 €
	Maitrise d'ouvrage	567 196 €
	Total	5 812 433 €
Phase 2	Travaux	3 449 773 €
	Etudes	51 000 €
	Esplanade	400 000 €
	Maitrise d'ouvrage	376 339 €
	Travaux	4 277 112 €
Total		10 089 546 €

Tableau I. 2 : Estimation sommaire des dépenses des phases 1 et 2 (modifié d'après la pièce n°8 du dossier de DUP).

On notera :

- qu'il n'est pas précisé dans ce tableau si les montants sont Hors Taxe ou Toutes Taxe Comprises.
- une différence avec les montants annoncés page 10 de la pièce n°5 du dossier de DUP (Phase 1 : 6,352 M€ ; Phase 2 : 3,631 M€ ; soit un total de 9,983 M€)
- qu'aucun coût prévisionnel n'est donné pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de la phase 2.

2.4 Mission du commissaire enquêteur

Concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, la mission du commissaire enquêteur est:

- d'informer le public, recueillir ses remarques sur l'ensemble du projet, de les prendre en compte et d'y apporter des réponses,
- de donner un avis motivé sur la déclaration d'utilité publique du projet de groupe scolaire,

Concernant l'enquête parcellaire, la mission du commissaire enquêteur est de donner un avis sur la cessibilité du terrain nécessaire à la réalisation du dudit projet.

3 ETAPES DE LA PROCEDURE

3.1 Arrêté préfectoral – Textes réglementaires

Par l'arrêté n° 2021-16587 du 12 janvier 2022 (Annexe 7.1), modifié le 2 février 2022 (arrêté n° 2022-16724 ; Annexe 7.2), puis modifié le 17 février (arrêté n° 2021-16761 ; Annexe 7.3), le Directeur Départemental des Territoires de la Préfecture du Val-d'Oise prescrit, au profit et sur la commune de Vémars, l'ouverture des enquêtes publiques conjointes d'utilité publique et parcellaire, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de construction d'un groupe scolaire et à la

déclaration de cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet .

Les arrêtés fixent les modalités de l'enquête, notamment :

- La durée de l'enquête publique,
- La procédure de consultation du dossier,
- La procédure de consignation des observations,
- Les dates et lieux de permanence du commissaire enquêteur,
- Les règles d'affichage public,
- La procédure de demande d'informations sur le projet,
- La procédure de notification individuelle aux propriétaires des terrains concernés par la réalisation du projet,
- Les conditions de clôture des enquêtes et ses suites éventuelles,

Textes réglementaires :

L'arrêté a été pris en application :

- Du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- De la délibération 02/12/2019 du conseil municipal demandant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes DUP et parcellaire préalablement à la déclaration d'utilité publique du projet de construction d'un nouveau groupe scolaire,
- Du dossier de demande d'enquête publique,
- Du dossier d'enquête parcellaire,
- La désignation du Tribunal Administratif du 26/10/2021 n°E21000058/95.

3.2 Composition du dossier

Le dossier mis à la disposition du public pour les enquêtes publiques conjointes comprend 2 documents distincts:

- Le dossier de demande de DUP (mai 2021) contenant 8 pièces:
 1. La délibération du conseil communautaire,
 2. Un plan de situation,
 3. Les conditions d'insertion de l'enquête dans la procédure,
 4. Le périmètre de la DUP,
 5. La notice explicative,
 6. Le plan général des travaux,
 7. Les caractéristiques des ouvrages,
 8. Une estimation sommaire des dépenses.
- Le dossier d'enquête parcellaire (mai 2021) comprenant 3 pièces:
 1. Une notice explicative,
 2. Un état parcellaire,
 3. Un plan parcellaire.

L'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique était également téléchargeable sur le site internet de la mairie de Vémars (Figure I.5)



Figure I.5 : Pièces du dossier téléchargeables depuis le site internet de la mairie

4 ORGANISATION DE L'ENQUETE

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 26/10/2021 N° E21000058/95, Madame N. Massias, Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Ronan HEBERT en qualité de commissaire enquêteur pour les enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de construction d'un groupe scolaire et à la déclaration de cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet (annexe 7.4).

4.2 Préparation de l'enquête par le commissaire enquêteur d'Enquête

4.2.1 Contacts préalables

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rencontré :

- Le 2 décembre 2021, à la préfecture du Val-d'Oise, Mme Michel-Papin, Mme Plisson et M. Urbain de la Direction Départemental des Territoires, Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable, Pôle foncier (DDT/SUADD/PF), M. Didier (Maire de Vémars), M. Goletto (1^{er} adjoint) et M. Montfort (Segat). Cette réunion avait pour objectifs :
 - La présentation du projet de groupe scolaire et du contexte de l'enquête publique,
 - La remise du dossier d'enquête publique,
 - Le rappel en matière de publicité légale dans le cadre de ces enquêtes conjointes,
 - La finalisation de la procédure d'enquête publique en particulier la définition de la durée et des dates de permanences.
- Le 17 décembre 2021, à Vémars, Mme Michel-Papin et M. Urbain (DDT/SUADD/PF), ainsi que M. Goletto (1^{er} adjoint) pour une visite guidée du site du projet.

- Le 14 février 2022, Mmes Michel-Papin et Plisson (DDT/SUADD/PF), M. Goletto (1^{er} adjoint) et M. Montfort (Segat). Suite à deux problèmes successifs de publicité non réglementaire, l'enquête ne pouvant être maintenue aux dates initialement prévues et modifiées une première fois, j'ai organisé une réunion en distanciel dont l'objectif était de fixer un nouveau calendrier.
- Le 18 février 2022, à Vémars, M. Andrianasolo (Directeur Général des Services), pour ouvrir le registre de DUP.

J'ai pu ainsi vérifier, avant l'ouverture de l'enquête publique, que les dossiers mis à ma disposition et à celle du public étaient complets, finalisés et compréhensibles par le public.

4.3 Mesures de publicité

4.3.1 Publications légales dans les journaux régionaux

- Publication de l'avis d'enquête suivant l'arrêté n° 2021-16587 du 12 janvier 2022.

Première insertion :

- Le Grand Parisien du 26 janvier 2022 (annexe 7.5).
- La Gazette du Val d'Oise du 26 janvier 2022 (annexe 7.6).

L'arrêté n° 2021-16587 du 12 janvier prévoyant une enquête du 31 janvier 2022 au 16 février 2022, la première publicité n'était pas conforme à la réglementation puisque réalisée moins de 8 jours avant l'ouverture de l'enquête publique. En conséquence de quoi il a été décidé de reporter l'enquête.

Une nouvelle période d'enquête a été arrêtée du 12 février 2022 au 11 mars 2022. L'arrêté n° 2021-16587 du 12 janvier 2022 a été modifié en conséquence par l'arrêté n° 2022-16724 du 2 février 2022.

- Publication de l'arrêté n° 2021-16587 du 12 janvier 2022, modifié par l'arrêté n° 2022-16724 du 2 février 2022.

Première insertion :

- L'Echo régional du 2 février 2022 (annexe 7.7).
- La Gazette du Val d'Oise du 2 février 2022 (annexe 7.8).

Suite à cette première insertion, il a été constaté que l'avis était incomplet, une phrase ayant été omise par la société MEDIALEX. Cette première publication étant incomplète, il a été décidé de reporter à nouveau la période d'enquête du 4 au 19 mars 2022. L'arrêté n° 2021-16587 du 12 janvier 2022, modifié par l'arrêté n° 2022-16724 du 2 février 2022, a été en conséquence modifié par l'arrêté n° 2022-16761 du 17 février 2022.

- Publication de l'avis d'enquête suivant l'arrêté n° 2021-16587 du 12 janvier 2022, modifié par l'arrêté n° 2022-16724 du 2 février 2022, modifié par l'arrêté n° 2022-16761 du 17 février 2022.

Première insertion :

- L’Echo régional – Département 95 du 23 février 2022 (annexe 7.9).
- La Gazette du Val d’Oise du 23 février 2022 (annexe 7.10).

Deuxième insertion :

- L’Echo régional – Département 95 du 9 mars 2022 (annexe 7.11).
- La Gazette du Val d’Oise du 9 mars 2022 (annexe 7.12).

L’avis au public a donc pu être finalement publié dans la presse locale conformément au code de l’expropriation, à savoir plus huit jours avant le début des enquêtes, et rappelé dans les huit premiers jours de celles-ci.

4.3.2 Affichage public

L’avis d’enquêtes publiques conjointes relatives à la déclaration d’utilité publique et à la cessibilité des terrains permettant le projet de création de groupe scolaire a fait l’objet de l’affichage suivant dans les panneaux administratifs situés :

- Rue de la Chambrelanne (2 panneaux)
- Parking de l’église (1 panneau)
- Route de Plailly (1)
- Route de Saint-Witz (1)
- Près de la mairie (1)
- Dans la mairie (1)
- Rue des Mitelles (1)
- Rue Marcel Gauthier, près de la parcelle faisant l’objet des enquêtes publiques (1)

Cet affichage a fait l’objet d’un certificat de M. le Maire de Vémars (annexe 7.13).

J’ai moi même pu constater la présence de certaines de ces affiches lors de mes venues à Vémars.

4.3.3 Autres modes d’annonce de l’enquête publique

L’enquête publique a été également annoncée par les moyens suivants:

- Sur le site internet de la Préfecture.
- Sur le site internet de la ville de Vémars (Figure I.7).



Figure I.6: Extrait du site internet de la mairie de Vémars.

4.3.4 Visite(s) des lieux

Une visite du secteur du groupe scolaire actuel ainsi que du secteur du projet concerné par les enquêtes conjointes a été réalisée avant et pendant la période d'enquête publique (17 décembre de 10h30 à 11h30 ; 15 mars de 14h30 à 14h50 et le 19 mars de 8h30 à 8h50).

J'ai ainsi pu appréhender :

- la problématique de stationnement et de sécurité routière à proximité du groupe scolaire actuel,
- l'environnement urbain du projet de groupe scolaire,
- les conditions d'accès et de stationnement,

4.3.5 Lieu de l'enquête et modalités de consultation du dossier d'enquête

Le siège de l'enquête a été fixé à :

Mairie de Vémars
5 rue Léon Bouchard
95470 Vémars

Pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie, à savoir :

- Les lundi et vendredi de 8h45 à 12h00.
- Les mardi et jeudi de 15h00 à 17h30.
- Le mercredi de 8h45 à 12h00 et de 15h00 à 17h30.
- Les samedi de 9h00 à 12h00.

Le public pouvait prendre connaissance des dossiers d'enquêtes et consigner éventuellement ses observations sur les registres ouverts à cet effet et tenus à sa disposition.

4.3.6 Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu permanence afin de recevoir les observations du public, à la mairie:

- Le lundi 9 mars 2022 de 8h45 à 12h00.
- Le mardi 15 mars 2022 de 15h00 à 17h30.
- Le samedi 19 mars 2022 de 9h00 à 12h50.

5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La durée de l'enquête publique a été fixée du **vendredi 4 mars au samedi 19 mars 2022 inclus**, soit **16** jours consécutifs.

Je soussigné Ronan Hébert, en ma qualité de commissaire enquêteur, certifie :

- avoir pris connaissance du projet dans son ensemble, et constaté que le dossier était conforme à la réglementation,
- avoir procédé aux consultations nécessaires à une bonne connaissance des éléments du dossier d'enquête publique,
- avoir vérifié la présence des avis d'enquête réglementaires avant le début et pendant le déroulement de l'enquête sur le panneau d'affichage de la mairie et à proximité du terrain concerné par l'expropriation. Concernant ce dernier, j'ai demandé à ce qu'il soit déplacé le long de la RD devant la propriété de la SCI YOUSFI pour une meilleure visibilité.
- avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective et permanente des registres d'enquête comportant chacun 40 feuillets non mobiles, paraphés par mes soins pour le registre de DUP et par M. le Maire pour le registre parcellaire. Les registres étaient tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, et ce durant 16 jours,
- avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective des différentes pièces constitutives des dossiers soumis à enquête,
- avoir vérifié l'exactitude des parutions dans la presse régionale diffusée dans le département et dans les délais impartis de l'avis d'enquête conformément à la législation en vigueur. Il a ainsi été constaté :
 - que la première publication de l'avis d'enquête suivant l'arrêté n° 2021-16587 du 12 janvier 2022 n'était pas réglementaire (délai de publication non conforme). En conséquence de quoi un nouveau calendrier d'enquête a été établi ;
 - que la première publication de l'avis d'enquête suivant l'arrêté n° 2021-16587 du 12 janvier 2022 modifié par l'arrêté n° 2022-16724 du 2 février

- 2022 n'était pas réglementaire (texte incomplet). En conséquence de quoi un nouveau calendrier d'enquête a été établi ;
- que les publications de l'avis d'enquête suivant l'arrêté n° 2021-16587 du 12 janvier 2022, modifié par l'arrêté n° 2022-16724 du 2 février 2022, modifié par l'arrêté n° 2022-16761 du 17 février 2022 était conforme à la réglementation.
 - avoir vérifié la publicité de l'enquête sur les sites internet de la préfecture et de la mairie de Vémars,
 - avoir vérifié le bon fonctionnement de l'adresse électronique créée pour le dépôt des observations numériques,
 - avoir vérifié que le propriétaire du parcellaire concerné par l'enquête avait bien été notifié de celle-ci par envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception (annexe 7.14),
 - avoir assuré 3 permanences à la mairie de Vémars aux jours et heures prévus dans l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 17 février 2022,
 - avoir constaté que chacun avait eu la possibilité de s'exprimer librement, en étant informé,
 - avoir été présent en mairie de Vémars le jour de la clôture d'enquête, le samedi 19 mars 2022 à 12h50,
 - avoir clos, à l'expiration du délai d'enquête, soit 16 jours calendaires, le registre de DUP le 19 mars 2022 à 12h50,
 - avoir récupéré après expiration du délai d'enquête en mairie de Vémars, le 19 mars 2022 à 12h50, le registre parcellaire clos par M. Goletto, 1^{er} adjoint de la commune,
 - avoir obtenu des réponses du maître d'ouvrage aux questions posées durant l'enquête de manière à me permettre de rédiger mon rapport,
 - avoir rédigé un procès verbal des observations que j'ai remis par voie électronique et commenté en visio conférence le 23 mars 2022 de 16 à 17h en présence de M. Goletto (1^{er} adjoint), M. Andrianasolo (DGS) et M. Montfort (Segat),
 - avoir reçu par M. Montfort, un mémoire en réponses du M.O. le 6 avril 2022,
 - avoir rédigé les présents rapports en toute indépendance et toute objectivité,

- avoir adressé l'ensemble de mes rapports accompagné d'avis motivés à M. le Préfet du Val-d'Oise et au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

5.1 Information légale au public et registre

L'avis d'enquêtes publiques conjointes avait été affiché dans les panneaux administratifs de la commune ainsi qu'aux abords de la parcelle concernée par le projet. Le commissaire enquêteur a pu constater la présence de certaines de ces affiches au cours de ses visites et permanences.

Vu l'information au public par voie d'insertion dans la presse locale où l'avis d'enquête publique fut inséré,

Vu l'information au public par voie d'affichage,

Vu l'information au public sur les sites internet de la commune de Vémars et de la Préfecture du Val d'Oise,

Vu les notifications par courrier recommandé envoyées à M. Yousfi ainsi qu'à la SCI YOUSFI,

Le commissaire enquêteur considère qu'avant et pendant l'enquête publique, l'information au public était très satisfaisante.

Les registres, ainsi que les dossiers réglementaires, ont été tenus à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la mairie.

5.2 Climat social durant l'enquête et incidents

Malgré l'opposition du propriétaire à céder les biens à exproprier dans les conditions actuellement proposées, le climat a été serein et les discussions avec M. Yousfi très cordiales.

5.3 Analyse des observations du public

5.3.1 Analyse comptable des visites reçues au cours des permanences.

Au cours des permanences, je n'ai reçu qu'une (1) seule visite, celle de M. Yousfi au nom de la SCI YOUSFI, le 19 mars 2002 de 11h35 à 12h46, soit le dernier jour de l'enquête et au-delà de l'horaire prévu pour cette permanence de clôture.

5.3.2 Analyse comptable des observations reçues

Au total, 7 observations ont été reçues oralement ou par courriel. Six d'entre elles concernent l'enquête de déclaration d'utilité publique et ont été déposées par voie numérique (5) et orale (1). Trois des 5 observations reçues par courriel sont arrivées le 20 mars et donc hors délai.

1 observation orale a également été recueillie concernant l'enquête parcellaire.

On retiendra donc au final 4 observations, 3 concernant la DUP et 1 seule relative au parcellaire.

5.3.3 Analyse des observations

Les observations reçues sont résumées ci-dessous et analysées individuellement, pour la partie DUP dans un premier temps, et pour la partie parcellaire dans un second temps.

5.3.3.1 Déclaration d'Utilité Publique

Observation N° DUP1: Mme Christel Pottier (courriel du 18 mars 2022), attend ce groupe scolaire depuis longtemps, pour le bien être des enfants dans des locaux adaptés. « Fini les prefa ! Une cantine de qualité avec la cuisine faite sur place, fini le réchauffé. Et enfin surtout une solution au gros problème d'insécurité pour le stationnement aux abords de l'école actuelle ».

Observation N° DUP2: Mme Charlène Gakou (courriel du 18 mars 2022), attend la nouvelle école depuis 20 ans.

Observation N° DUP3: M. Mohamed Yousfi, gérant de la SCI YOUSFI, propriétaire de la parcelle AA 224 faisant l'objet de l'enquête publique (observation orale du 19 mars 2022), reconnaît que l'école maternelle est en mauvais état et que le projet en cours de construction va permettre de palier à ce problème. Par contre, il ne partage pas le diagnostic de la commune sur la vétusté de l'école primaire. Il partage celui d'au moins un élu de l'opposition contre le projet au titre que cette structure est dans un état correct et que d'autre part son coût est incompatible avec le budget de la commune. Il n'est donc pas favorable au projet.

5.3.3.2 Parcellaire

Observation N° Par1: M. Mohamed Yousfi fait part d'une forte pression foncière sur sa parcelle AA 224 et celles de ses voisins (parcelles AA 222 et AA 223). Il en veut pour preuve un démarchage régulier de promoteurs pour acquérir leurs biens. Sur la base de ces faits, il est persuadé que l'urbanisation de ce secteur d'urbanisation préférentielle (i.e. quartier de la butte d'Amour) va continuer et qu'à ce titre les parcelles 222, 223 et 224 constituent une extension logique et inévitable (figure I.8).

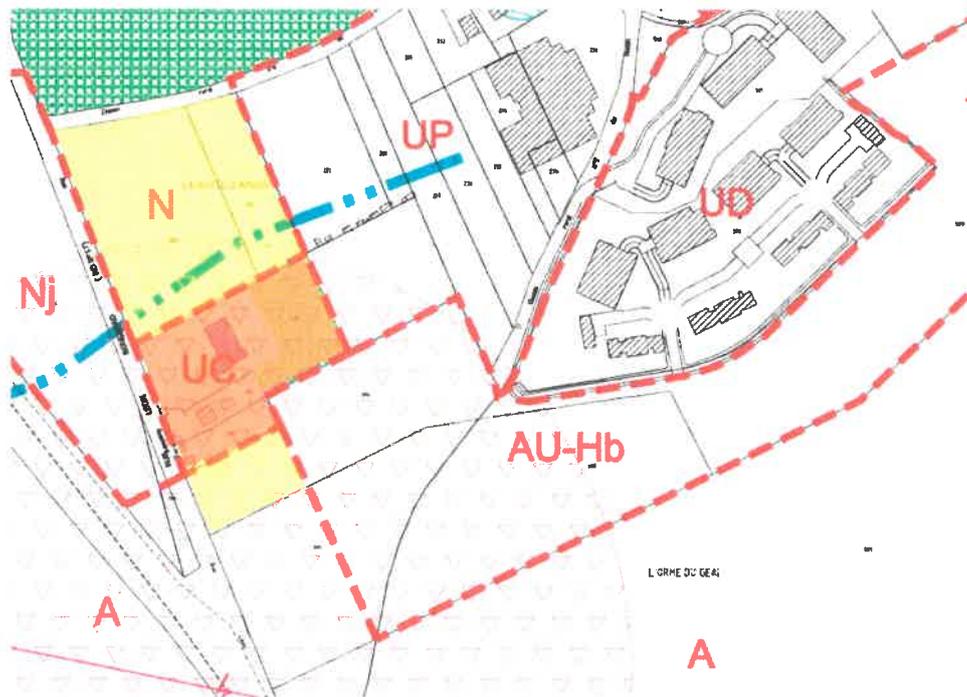


Figure 1.8 : Extrait du règlement graphique du PLU. La zone UC (transparence rouge constituée des parcelles 222, 223 et 224) et les zones en transparence jaune (classées en A et N) pourraient constituer une prolongation de l'urbanisation du secteur.

Remarque du commissaire enquêteur : J'ai indiqué à M. Yousfi le cadre réglementaire pour que sa parcelle puisse connaître un changement des règles de constructibilité, i.e. à minima une procédure de modification simplifiée du PLU. Par ailleurs, il y a sur une partie de sa parcelle un EBC dont le déclassement doit être motivé.

M. Yousfi relate les échanges de négociation qu'il a eus avec des élus de la commune.

M. Yousfi est disposé à céder le foncier nécessaire au projet en contrepartie d'un changement de zonage du reste de sa parcelle. Il souhaite ainsi que la partie de sa parcelle classée en UC soit requalifiée en AU-Hb.

La commune, pour sa part, lui aurait proposé de « faire racheter la totalité de sa parcelle par un promoteur », ce qui le conforte dans son hypothèse d'une urbanisation future du secteur. Il souhaite rester propriétaire de sa parcelle et avoir la possibilité de construire des projets d'habitat dans la prolongation et en cohérence avec le nouveau quartier de la butte d'Amour.

Remarque du commissaire enquêteur : Lors de la réunion du 2 décembre 2021, la maîtrise d'ouvrage a indiqué que le domaine avait estimé à 35€ le m² le foncier à acquérir, et qu'une proposition avait été faite à M. Yousfi à 40€/m².

5.3.4 Analyse statistique des avis du public au projet

Sur la DUP : 2 avis sont favorables au projet. On notera que 3 autres avis favorables ont été exprimés mais arrivés hors délai. L'avis défavorable est celui du propriétaire concerné par l'expropriation nécessaire à la réalisation du projet.

Sur l'enquête parcellaire, le seul avis reçu est défavorable. Il émane du gérant de la SCI YOUSFI, propriétaire de la parcelle sur une partie de laquelle doit se réaliser la seconde phase du projet de groupe scolaire.

6 PV DE SYNTHÈSE ET RÉPONSE DU M.O

Le PV de synthèse a été remis et commenté à MM. Goletto (1^{er} adjoint de Vémars), Andrianasolo (DGS de Vémars) et Montfort (Segat) par visio-conférence le 23 mars 2022. Le maître d'ouvrage a rendu ses réponses par mail daté du 6 avril 2022 soit dans les délais prévus par l'arrêté d'enquête. Le PV de synthèse est reproduit ci-après complété des réponses apportées (en rouge) et des éventuels commentaires du commissaire enquêteur (en bleu).

PROCES-VERBAL des observations relatives aux enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de construction d'un nouveau groupe scolaire et à la déclaration de cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement du dit projet dans la commune de Vémars (95)

A Magny-en-Vexin, le 23/03/2022

REFERENCES : - - Code de l'expropriation
- Délibération du conseil municipal de Vémars du 02/12/2019
- Plan Local d'Urbanisme de Vémars

Monsieur le représentant du maître d'ouvrage,

Les enquêtes publiques conjointes d'utilité publique et parcellaire, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de construction d'un nouveau groupe scolaire et à la déclaration de cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement du dit projet dans la commune de Vémars (95), s'est terminée le samedi 19 mars 2022 à 12h50 dans les locaux de la mairie de la commune avec une participation très faible du public.

Au cours de cette enquête, je n'ai reçu qu'une (1) seule personne pendant les 3 permanences organisées. 6 observations (1 orale, 5 par voie électronique) au total sont parvenues dans le délai de l'enquête. Les 5 observations transmises par voie électronique sont toutes en faveur du projet scolaire et n'appellent pas de réponse de la part du M.O.

Vu le nombre très faible des interventions, il ne paraît pas nécessaire d'opérer un dépouillement par pour présenter les principales problématiques apparues au cours de cette enquête.

Ce procès-verbal de synthèse s'organise en deux parties : (i) l'observation de M. Yousfi et (ii) quelques questions du commissaire enquêteur.

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours au plus tard, à date de réception de réception de ce procès-verbal, votre mémoire en réponses aux questions présentées dans ce procès-verbal des observations.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

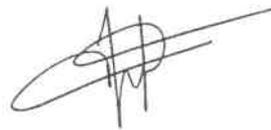
Transmis et commenté en visio auprès de MM. Goletto (1^{er} adjoint), Andrianasolo (DGS) et Montfort (SEGAT), le 23 mars 2022 à 16h (1 exemplaire de 5 pages).

Pour le maître d'ouvrage
Mairie de VEMARS
Pris connaissance le
Signature

Le Maire

Frédéric Didier

Le commissaire enquêteur
M. Ronan Hébert
Transmis le 23 mars 2022
Signature



PREMIERE PARTIE : OBSERVATIONS ORALES DE M. YOUSFI

Afin de faciliter la lecture de votre mémoire en réponse, vous apporterez vos réponses directement dans ce document (en rouge) dans les emplacements prévus à cet effet.

Monsieur Yousfi est le propriétaire de la parcelle AA224 dont une partie fait l'objet des enquêtes publiques conjointes de DUP et parcellaire. Il s'est présenté à la dernière permanence du 19 mars 2022 et j'ai recueilli ses observations de 11h35 à 12h46.

Sur la DUP, M. Yousfi reconnaît que l'école maternelle est en mauvais état et que le projet en cours de construction va permettre de palier à ce problème. Par contre, il ne partage pas le diagnostic de la commune sur la vétusté de l'école primaire. Il partage celui d'au moins un élu de l'opposition contre le projet au titre que cette structure est dans un état correct et que d'autre part son coût est incompatible avec le budget de la commune.

Réponse du M.O:

Tout d'abord, le maître d'ouvrage indique avoir eu de nombreux échanges amiables avec M. YOUSFI avant d'engager une procédure d'utilité publique et d'expropriation. Monsieur Yousfi a acheté en toute connaissance de cause et avait connaissance depuis de nombreuses années du projet de la commune de délocalisation du Groupe Scolaire, au vu de son implantation actuelle problématique voire dangereuse, de sa vétusté et de sa quasi impossibilité d'expansion.

Comme preuve de ces échanges avec M Yousfi, la Commune souhaite rappeler que cela fait plus de 10 ans que cette parcelle est en zone UP.

Par ailleurs, lors de la révision du PLU en 2017, dans un objectif de compromis avec les demandes de M. YOUSFI, la commune a réduit la zone UP d'environ 1200 m2. Ceci démontre la parfaite information de M. YOUSFI et sa volonté à l'époque d'accepter ce projet dans sa globalité.

Le Maître d'ouvrage souhaite rappeler la longue procédure ayant amené au choix de la réalisation de cette nouvelle école :

La commune a tout d'abord réalisé un diagnostic recensant les diverses possibilités d'accueil de la population scolaire selon trois hypothèses :

- Restructuration et extension de l'école maternelle existante,
- Démolition et construction d'une nouvelle école maternelle au même endroit,
- Réalisation d'un groupe scolaire accueillant maternels et élémentaires dans un nouvel espace dédié.

La Commune a donc rencontré les enseignants, les parents d'élèves, pour élaborer ensemble les besoins nécessaires au bon fonctionnement d'un nouveau Groupe scolaire. Pour mener à bien cette réflexion, la ville s'est attachée les compétences d'une société spécialisée en programmation urbaine, architecturale et technique. Après une année d'études et d'échanges, les besoins ont fait ressortir la nécessité de la réalisation d'un Groupe scolaire de 12 classes en élémentaire (contre 9 actuellement) et 7 classes en maternelle (contre 4 actuellement).

Le choix d'implantation du nouveau Groupe scolaire s'est porté sur le secteur à proximité du complexe sportif.

Trois raisons principales ont amené le maître d'ouvrage à faire ce choix :

1ère raison : l'impossibilité d'agrandir l'espace en centre-ville : l'emplacement actuel de l'école maternelle et l'école élémentaire et du centre de loisirs interdit à la fois l'agrandissement de plain-pied du nombre de classes, et l'élargissement des surfaces extérieures (cours, préaux). Même en créant des étages, ce qui n'est pas recommandé pour les enfants de maternelle et engendre un coût plus élevé, la problématique des espaces extérieurs reste posée.

La construction en cours d'une nouvelle école à côté du complexe sportif garantit l'espace nécessaire au confort de vie quotidien : classes, espaces extérieurs parking.

2^{ème} raison : Créer un espace sécurisé pour le stationnement et la circulation : la commune fait face à une problématique du stationnement dangereux devant l'école actuelle, dont la voirie est étroite. La commune souhaite attirer l'attention sur la dangerosité pour les plus petits à la rentrée et sortie des classes du fait de stationnements anarchiques et arrêts de véhicules intempestifs.

Par ailleurs, la rue Pierre Curie est une voie départementale qui ne peut être élargie et constituera toujours un espace problématique pour le stationnement.



Photo d'un panneau destiné à sensibiliser les automobilistes à proximité de l'école

La construction en cours d'un nouveau groupe scolaire à côté du complexe sportif permettra de résoudre ces problématiques.

Tout d'abord, un accès en sens unique permettra de mettre fin au croisement des véhicules, ce qui sécurisera la circulation à proximité du Groupe scolaire.

Ensuite, en ce qui concerne le stationnement, c'est plus d'une quinzaine de places closes réservées au corps enseignant et un parking de plus de 80 places à durée limitée de stationnement et fermé le soir, à disposition des parents lors de la dépose des élèves et des sorties de classe.

Enfin, l'école sera à côté de notre complexe sportif assurant une réelle sécurité pour les tout-petits puis pour les élémentaires.

3ème raison : la nouvelle école se situe près d'un nouveau quartier en développement : l'école en cours de construction est à proximité immédiate du nouveau quartier Jean Golinelli regroupant plus de 450 nouveaux logements ce qui représente plus d'un quart du nombre de logements de la commune.

Concernant le coût du projet, de nombreuses subventions ont été accordées à la commune (cf. pièce n°8- « Estimation sommaire des dépenses » du dossier de DUP). Le coût au mètre carré de construction est pleinement dans les normes actuelles à 2200€/m² HT.

Au regard des subventions, le coût de construction de l'école est parfaitement en adéquation avec le budget de la commune. D'ailleurs, la Commune poursuit ses investissements en voirie en parallèle de son budget alloué à l'école, preuve de sa bonne santé financière. Elle a ainsi inscrit au budget 2022 plus de 1 600 000 € de réalisation de voiries, et 6 400 000€ pour le budget école.

Enfin, concernant la proposition de dissociation entre l'école maternelle et l'école, le projet du nouveau Groupe Scolaire de la commune de Vémars est un projet d'ensemble avec des éléments communs (réfectoire, etc.). la dissociation des 2 structures entraînerait des dysfonctionnements ainsi qu'un risque de sécurité pour les écoliers ; la localisation actuelle du projet était en effet guidée par un impératif de mise en conformité de l'ancien Groupe Scolaire, vétuste. La sécurité des élèves à la sortie d'école est précaire sur l'ancien site.

Ce dont le commissaire enquêteur prend acte.

Sur le parcellaire, M. Yousfi m'a fait part d'une forte pression foncière sur sa parcelle et celles de ses voisins (parcelles 222 et 223). Son analyse repose sur le constat d'un démarchage régulier de promoteurs pour acquérir leurs biens. Sur la base de ces faits, il est persuadé que l'urbanisation de ce secteur d'urbanisation préférentielle (i.e. quartier de la butte d'Amour) va continuer et qu'à ce titre les parcelles 222, 223 et 224 constituent une extension logique et inévitable (figure PV1).

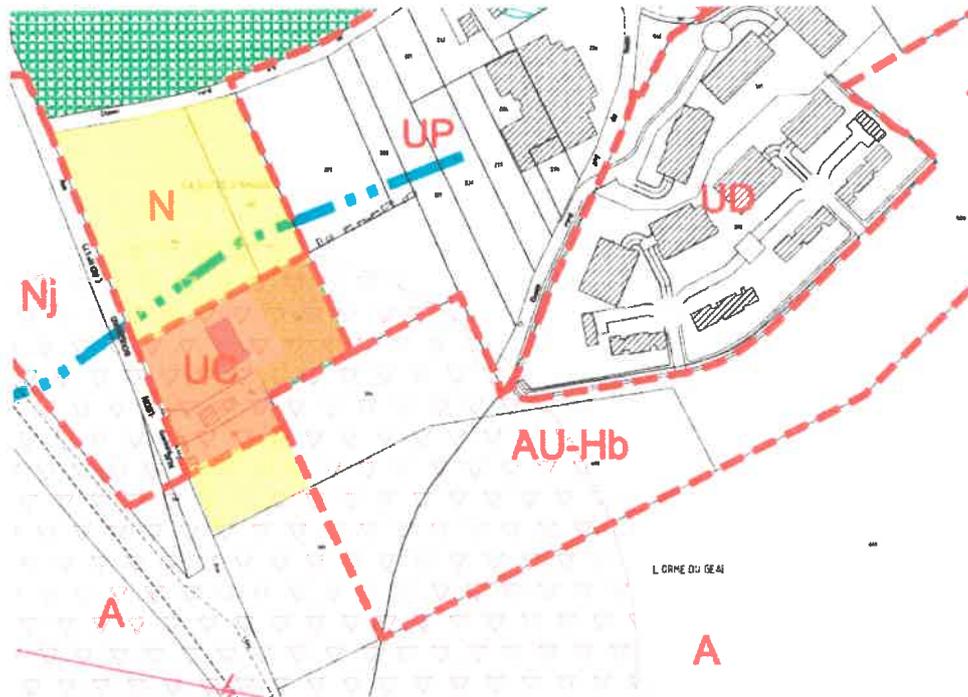


Figure PV1 : Extrait du règlement graphique du PLU. La zone UC (transparence rouge constituée des parcelles 22, 223 et 224) et les zones en transparence jaune (classées en A et et N) pourraient constituer une prolongation de l'urbanisation du secteur.

Réponse du M.O :

Le parcellaire pour la réalisation de l'école élémentaire est en zone UP depuis une décennie.

La localisation du projet ne pouvait intervenir sur un autre secteur de la commune car il n'était pas possible d'étendre les zones constructibles du PLU de la commune.

Aussi, il est impossible pour la commune d'étendre la zone d'urbanisation.

Ce dont le commissaire enquêteur prend acte.

Il a également mentionné les phases de discussion qu'il a eues avec la mairie afin de trouver un terrain d'entente.

La proposition de M. Yousfi consiste à accepter la cession du foncier nécessaire au projet en contrepartie d'un changement de zonage du reste de sa parcelle. Il souhaite ainsi que la partie de sa parcelle classée en UC soit requalifiée en AU-Hb.

La commune, pour sa part, lui aurait proposé de « faire racheter la totalité de sa parcelle par un promoteur », ce qui le conforte dans son hypothèse d'une urbanisation future du secteur. Il souhaite rester propriétaire de sa parcelle et avoir la possibilité de construire des projets d'habitat dans la prolongation et en cohérence avec le nouveau quartier de la butte d'Amour.

Réponse du M.O :

La commune conteste les propos de M. YOUSFI ci-dessus : la commune n'a jamais proposé de « faire racheter la totalité de sa parcelle par un promoteur » M. YOUSFI avait acheté cette maison en expliquant à la municipalité qu'il souhaitait y réaliser sa maison familiale, puis une maison d'hôte ; et aujourd'hui il fait part qu'il souhaiterait urbaniser pleinement sa parcelle. Ces changements de positions ne manquent pas d'interpeller le maître d'ouvrage. Nous rappelons une nouvelle fois que la commune a fait preuve de compréhension en réduisant la zone UP d'environ 1200m² lors de la dernière révision du PLU dans un esprit de conciliation et de compromis.

Ce dont le commissaire enquêteur prend acte.

SECONDE PARTIE : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
--

L'ARS et la DDT ont émis respectivement des observations dans le cadre de la procédure du projet, et il me semble qu'une partie d'entre elles ont été prises en compte lorsque nécessaire. Un certain nombre de recommandations ont également été émises pour la phase chantier du projet (e.g. réductions des nuisances sensu lato). L'ARS attire l'attention sur la conduite à venir en cas de découverte de sols pollués sur la parcelle du projet. Bien qu'aucune information à ce sujet n'existe dans la base BASIAS/BASOL, la commune a-t-elle connaissance d'activités anciennes pouvant être sources d'une pollution résiduelle ?

Réponse du M.O:

Au vu de l'affectation et de l'occupation antérieure et actuelle des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, aucune activité polluante (ICPE ou autre) n'a été exercée ou recensée sur ces parcelles.

Ce dont le commissaire enquêteur prend acte.

Le groupe scolaire actuel est situé le long de la rue Pierre Curie qui est un axe majeur traversant le cœur de ville et à proximité immédiate du carrefour principal du centre. Cette localisation présente des difficultés et des risques en matière de stationnement et de sécurité à proximité de l'établissement.

Bien que situé en entrée de ville, le nouveau groupe scolaire n'est pas directement le long d'un axe routier important. Sauf erreur de ma part, une mutualisation du parking du gymnase est prévue pour la problématique de stationnement et dépose (figure PV2). Pensez vous que ce parking est suffisamment dimensionné ?

Ne craignez vous pas des difficultés de trafic au niveau du chemin rural la Croix Boissée qui conduit au parking du gymnase, ainsi qu'un niveau de sa jonction avec la rue Léon Bouchard ?

Est ce qu'une sortie du parking du gymnase par l'impasse André Turcat serait envisageable pour faciliter et fluidifier le trafic (circulation en sens unique)



Figure PV2 : problématique de circulation dans le cadre du nouveau groupe scolaire

Réponse du M.O:

Un marché de voirie a été signé et l'entreprise a débuté les travaux en mars 2022, destinés à résoudre : l'entreprise réalise une augmentation conséquente des places de stationnement sur le parking du complexe avec une ouverture sur l'impasse André Turcot (quartier Golinelli) et la rue de l'Echelette. Il y aura donc le matin une offre de stationnement de plus de 80 places en dépose minute, afin d'apporter une réponse correspondant aux besoins des parents d'élèves.

En outre, la circulation serait faite en sens unique. Le parking du gymnase intégrant des portails automatisés sera clos la nuit et pourvu de portiques. La voirie existante sera reprise ou renforcée. Une coulée verte sera créée entre le parking du gymnase et les écoles. Cet espace sera pourvu de massifs arbustifs, pelouses et d'arbres tige rustiques et d'une circulation douce de 2.50 m de large en béton désactivé. 2 placettes en pavés grès seront créées, l'une sur le parvis des écoles et l'autre près de l'arrêt bus.

Ce dont le commissaire enquêteur prend acte.