



**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**DOCUMENT 2**  
**CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DUP**

## 1 RAPPEL SUCCINCT DU PROJET SOUMIS A ENQUETE

La mission confiée par la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, à la demande du Préfet du Val d'Oise, est de conduire les enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique sur la commune de Vémars et cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet de construction d'un nouveau groupe scolaire

La commune de Vémars connaît une forte accélération de sa démographique depuis une vingtaine d'années (e.g. + 626 habitants entre 2008 et 2018 selon les données INSEE) ainsi qu'une urbanisation croissante concrétisée par un nouveau quartier d'habitat situé à l'entrée sud de la commune : la ZAC de la Butte d'Amour (figure II.1). Sur la même période, la tranche 0-14 ans a également augmentée significativement, passant d'environ 18,5 à 22,5 % de la population totale de la commune.



Figure II.1 : localisation de la ZAC de la butte d'Amour et du projet de nouveau groupe scolaire (modifié d'après google earth).

Le groupe scolaire actuel de la commune de Vémars 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 (figure II.2).

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.

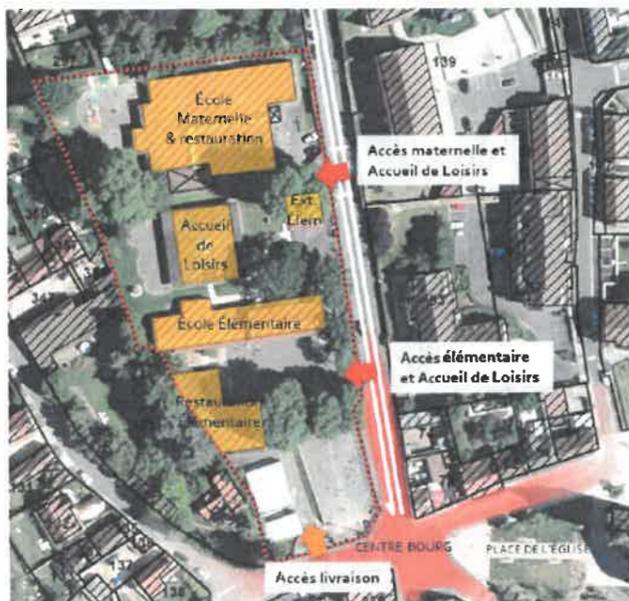


Figure II.2 : Groupe scolaire Georges Brassens (source notice explicative du dossier d'enquête).

Dans ce contexte, la commune a décidé d'étudier différents scénarios pour accueillir sa population scolaire dans de meilleures conditions. Elle a retenu trois hypothèses pour cela :

- La restructuration du groupe actuel avec une extension,
- La démolition plus reconstruction sur le site actuel,
- Une construction neuve sur un nouveau site.

A partir d'une analyse multicritères tenant compte de la surface foncière, de la temporalité des travaux par rapport aux besoins, des difficultés techniques etc, la commune a retenu le choix d'une nouvelle construction sur le secteur de la Butte d'Amour pour les raisons suivantes :

- L'existence d'une zone UP (figure II.3) destinée à accueillir des installations et équipements publics ou d'intérêt collectif (administratifs, scolaires, sportifs,...),
- Cette zone est située sur le secteur de la butte d'Amour qui fait l'objet d'une ZAC (figure II.1) en cours d'achèvement. Cette zone d'habitat redistribue la population à l'échelle de la commune,
- La présence à proximité immédiate du gymnase qui dispose d'un parking (figure II.3),
- Une maîtrise partielle du foncier nécessaire au projet puisque la commune est propriétaire des parcelles AA 227 et AA 228
- Le projet est compatible avec le SDRIF, le PADD et les OAP du PLU.

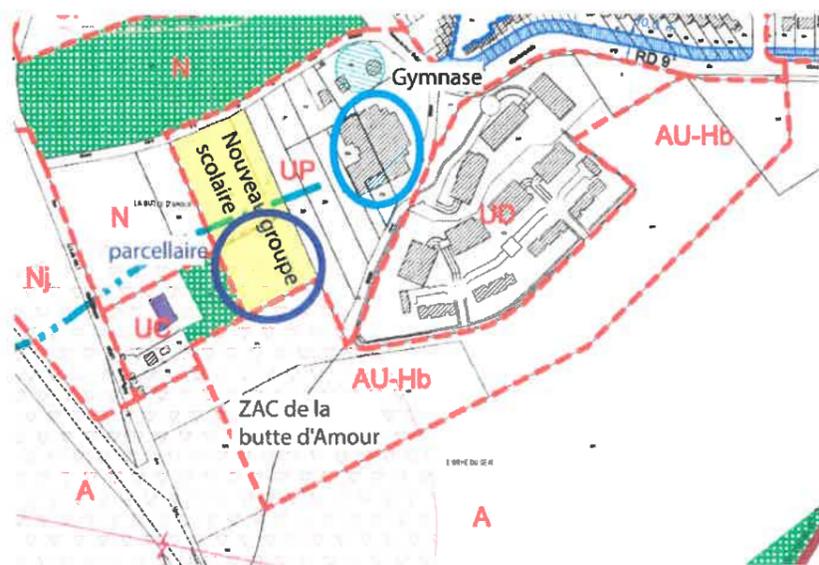


Figure II.3 : extrait du plan de zonage avec localisation de la ZAC de la butte d'Amour (AU-Hb), le gymnase et le nouveau groupe scolaire. Le cercle bleu foncé concerne l'emplacement prévisionnel de l'école primaire.

Sur la base de sa maîtrise foncière, la commune a lancé la première phase de construction de ce nouveau groupe scolaire comprenant la réalisation de l'école maternelle, du centre de loisirs et du réfectoire. Ces équipements doivent être mis en service à la rentrée de septembre 2022. La construction de l'école primaire (seconde phase de l'opération) est programmée sur une partie de parcelle AA 224 qui est la propriété de la SCI YOUSFI. Les négociations d'acquisition amiable entre la commune de Vémars et la SCI YOUSFI n'ayant pas abouti, la commune a demandé une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) dans l'objectif d'assurer la maîtrise foncière de l'opération dans des délais permettant la réalisation du projet dans les meilleurs délais.

Ainsi, 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 ANALYSE BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP

### Sur le déroulement de l'enquête publique préalable à la DUP

Cette enquête publique a été ouverte du vendredi 4 mars 2022 au samedi 19 mars 2022, soit une durée de **16** jours consécutifs. Au cours de cette période, j'ai tenu trois permanences à la mairie de Vémars. Hors de ces permanences, les dossiers étaient consultables en mairie aux jours et horaires d'ouverture de celle-ci.

Les règles de publicité légales ont été respectées et les enquêtes annoncées par de nombreux moyens de communication. Les avis étaient apposés dans les panneaux d'affichage municipaux ainsi que sur le site même du bien sujet à expropriation.

Le dossier concernant la DUP est bien structuré et organisé. Il donne une présentation synthétique très claire du projet, de son élaboration, des enjeux et des objectifs du projet de nouveau groupe scolaire. On regrettera la qualité assez médiocre des documents graphiques, en

particulier des plans qui sont généralement un peu trop petits et parfois illisibles. Un tableau récapitulatif et comparatif des surfaces intérieures et extérieures, nombre de pièces et équipements du groupe scolaire actuel et futur aurait été pertinent. J'ai noté quelques incohérences sur les montants des phases 1 et 2 du projet entre le tableau de la page 2 du document « estimation sommaire des dépenses » (dont il aurait été judicieux de préciser s'il s'agissait de montants HT ou TTC) et la page 10 de la notice explicative.

Malgré ces remarques, l'information donnée au public était très satisfaisante et permettait de se faire une opinion précise sur le projet et d'appréhender la demande de déclaration d'utilité publique.

Ce dossier était consultable par le public en mairie de Vémars dans des conditions tout à fait satisfaisantes, ainsi que sur le site internet de la mairie où les pièces constitutives étaient téléchargeables.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet de nouveau groupe scolaire dans la commune de Vémars s'est donc déroulée conformément aux conditions prévues par le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation.

Deux (2) observations très favorables et une (1) défavorable au projet d'aménagement ont été reçues au cours de cette enquête.

#### **Sur les éléments favorables à la DUP :**

Le groupe scolaire actuel présente de nombreux inconvénients : vétusté, locaux mal ou sous-dimensionnés, espaces extérieurs insuffisants, problématique de stationnement et de sécurité routière aux abords de l'établissement. Cette situation n'est plus compatible avec l'évolution des besoins éducatifs de la commune dans un contexte de croissance démographique. Dans ce contexte le projet de nouveau groupe scolaire permettant d'accueillir une population scolaire plus importante et dans de bonnes conditions est opportun.

Le choix de la construction d'un nouveau groupe scolaire est rationnel au titre que :

- Le périmètre foncier du groupe scolaire actuel est insuffisant d'une part en matière d'espaces extérieurs pour les activités scolaires et la réalisation des extensions immobilières nécessaires.
- Le secteur retenu est actuellement en zone UP, zone règlementée pour recevoir des installations et équipements publics ou d'intérêt collectif (administratifs, scolaires, sportifs,...).
- Le projet présente une amélioration en termes de conditions d'accueil pour la population scolaire, et en conditions de travail pour le personnel d'encadrement et d'enseignement.
- Le regroupement des écoles primaires, maternelles et accueil de loisirs permet la mutualisation de certains équipements comme la restauration. Cela rationalise et facilite également le transport pour les parents ayant des enfants en maternelle et primaire.

- Le secteur géographique retenu présente l'avantage d'être à l'écart d'un axe routier majeur ce qui réduit les risques de sécurité routière à proximité de l'établissement. Il est à proximité immédiate du gymnase ce qui limite les déplacements des élèves pour aller faire du sport. Le parking du dit gymnase offre une possibilité de stationnement pour les parents accompagnants leurs enfants.
- Une desserte du groupe scolaire par une rue à sens unique est réalisable, ce qui permet de réduire les risques routiers mais également les risques d'embouteillages à l'entrée de la commune aux heures de pointe.
- La commune maîtrise une partie du foncier nécessaire à la réalisation du projet et a commencé la construction de la première phase du projet.

Pour toutes les raisons ci-dessus, et parce que l'objet de la DUP concerne l'éducation, ce projet de construction d'un nouveau groupe scolaire est d'intérêt général.

#### **Sur les éléments défavorables à la DUP :**

Aucun

### **3 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AVIS**

Après avoir été désigné comme commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour conduire les enquêtes publiques conjointes d'utilité publique et parcellaire préalablement à la déclaration d'utilité publique du projet d'un nouveau groupe scolaire sur la commune de Vémars,

Après avoir constaté que le dossier soumis à enquête était conforme à la réglementation,

Après présentation du projet par le maître d'ouvrage du projet,

Après avoir pris connaissance du projet et de ses principaux enjeux,

Après plusieurs visites de site avant et pendant la période de l'enquête pour avoir une vue du projet dans son environnement urbain,

Après analyse de l'ensemble des documents du dossier d'enquête publique préalable à la DUP,

Après avoir reçu et entendu, au cours de 3 permanences, 1 visiteur et plus précisément le gérant de la SCI YOUSFI propriétaire de la parcelle sujette partiellement à expropriation,

Après avoir reçu 5 courriels, dont 3 hors délais,

Après analyse des observations reçues,

Après avoir remis et commenté le PV de synthèse des observations,

Après avoir analysé le mémoire en réponse adressé par le pétitionnaire,

**Il ressort de cette enquête :**

Que les obligations légales ont été respectées lors de l'enquête,

Que l'information et la publicité, sous diverses formes, étaient conformes à la réglementation,

Que l'ensemble du dossier, malgré quelques incohérences et problèmes de lisibilité de certaines illustrations, présente le projet, les enjeux et les choix retenus de manière concise, claire et précise,

Que le projet de nouveau groupe scolaire présente des avantages considérables permettant de répondre aux besoins actuels et à venir en matière d'école maternelle, d'école primaire et d'accueil de loisirs,

Que ce projet est compatible avec le SDRIF, le PADD et les OAP du PLU de Vémars,

Que le projet retenu est le résultat d'une étude comparative entre trois scénarios (restructuration et extension, démolition et construction, nouvelle construction),

Que le projet retenu est le plus rationnel en raison de plusieurs critères (espace foncier en adéquation avec les besoins et usages, mutualisation d'équipements, proximité du gymnase, possibilité de stationnement, plan de desserte et sécurité routière,

Que la partie de la parcelle AA 224 classée en zone UP est nécessaire à la réalisation de l'école primaire qui constitue la seconde tranche du programme de construction du groupe scolaire,

Que les tentatives de négociations amiables entre la mairie de Vémars et M. Yousfi n'ont pas abouti,

Que dans ce contexte M. Yousfi n'est pas favorable au projet,

Qu'*in fine*, aucune observation ne s'oppose formellement au projet,

Que le projet est opportun et d'intérêt général,

**Avis du commissaire enquêteur**

A l'issue de l'enquête publique décidée par arrêté préfectoral du 12 janvier 2022, modifié le 2 février 2022 et 12 février 2022,

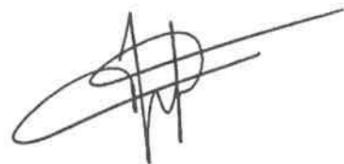
Au vu de ce qui précède, et des éléments figurant dans le document n° 1 de ce rapport,

**Je donne un AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique préalable au projet de nouveau**

groupe scolaire sur la commune de Vémars.

A Magny-en-Vexin, le 19 Avril 2022

Le commissaire enquêteur  
R. Hebert

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Hebert', written over a horizontal line.