



CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

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

La commune de Vémars connaît une progression démographique très importante depuis une vingtaine d'années, avec une population de la tranche 0-14 ans augmentant significativement (18,5% de la population en 2018, 22,5% en 2018). Le groupe scolaire actuel qui comprend une école maternelle, une école primaire et un centre d'accueil de loisirs, est vétuste mais surtout n'est pas en adéquation avec les besoins éducatifs et en termes de capacité d'accueil.

Dans l'impossibilité de faire évoluer ce patrimoine immobilier sur le site actuel par manque de surface foncière, Vémars souhaite construire un nouveau groupe scolaire sur une zone UP destinée, dans le PLU, à accueillir des installations et équipements publics ou d'intérêt collectif (administratifs, scolaires, sportifs,...).

La commune a programmé la construction de ce nouveau groupe scolaire en 2 temps, pour des raisons (i) budgétaires et (ii) foncières. La commune a la maîtrise foncière pour la phase 1 comprenant l'école maternelle, le centre d'accueil et la cantine mais pas celle nécessaire à la réalisation de la phase 2 concernant l'école primaire.

Le foncier nécessaire à cette seconde phase est la propriété de la SCI YOUSFI. Le lot à acquérir porte sur la partie de la parcelle AA 224 classée en zone UP située en prolongation des parcelles AA 227 et AA 228 sur lesquelles prend place la phase 1 du programme. Le terrain a fait l'objet de tentatives de négociations amiables entre la mairie et la SCI YOUSFI qui n'ont pas abouti à un accord de cession.

Afin de s'assurer de la maîtrise foncière de l'opération dans les délais raisonnables, la commune de Vémars a lancé conjointement une demande de DUP sur la partie de la parcelle AA 224.

2 ANALYSE BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE

Sur le déroulement de l'enquête parcellaire

Cette enquête publique préalable à la cessibilité du terrain nécessaire à la réalisation du nouveau groupe scolaire de Vémars a été menée conjointement à l'enquête publique préalable de DUP dudit projet. Elle s'est tenue à la mairie de Vémars du 4 mars 2022 au samedi 19 mars 2022, soit une durée de 16 jours consécutifs.

Le dossier préalable à l'arrêté de cessibilité était établi conformément aux dispositions de l'article R.11-19 du Code de l'expropriation et comprenait :

- Une notice explicative présentant une synthèse du projet, l'objet de l'enquête parcellaire, le déroulement de l'enquête parcellaire, les pièces du dossier,
- L'état parcellaire (liste des propriétaires, caractéristiques cadastrales et surfaciques de la parcelle et de l'emprise souhaitée),
- Un plan parcellaire au 1/1000 précisant le périmètre de l'enquête parcellaire.

La notification de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes faisant l'objet de ce rapport a été envoyée à M. Yousfi et à la SCI YOUSFI après l'arrêté n° 2021-16587 et la modification par l'arrêté n° 2022-16761 (annexe 7.14).

Au cours de cette enquête, j'ai tenu trois (3) permanences. J'ai reçu 1 seule visite, celle de M. Yousfi, représentant de la SCI YOUSFI propriétaire de la parcelle AA 224 dont une partie fait l'objet de l'enquête parcellaire.

L'enquête s'est déroulée conformément aux conditions prévues par le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation.

Sur les biens restant à acquérir

La superficie totale de la parcelle AA 224 est de 9 021 m². La surface foncière à acquérir s'inscrit dans la continuité géométrique des parcelles AA 227 et AA 228 et mesure 3 793 m², soit environ 42% de la surface totale de la parcelle AA 224. La zone concernée par l'enquête parcellaire est classée en zone UP, le reste de la parcelle AA 224 étant en zone UC incluant un EBC qui fait écran avec le projet d'école primaire.

Seul un propriétaire est concerné par cette enquête parcellaire. Il s'agit de la SCI YOUSFI. Ce parcellaire est classé en zone UP depuis une dizaine d'années et c'est en connaissance de cause que M. Yousfi a acquis la parcelle AA 224. De fait il savait que cette surface foncière était destinée à recevoir des installations et équipements publics ou d'intérêt collectif (administratifs, scolaires, sportifs,...) et que de fait il ne pourrait construire à titre personnel sur cette surface. La superficie de la zone UP de la parcelle AA 224 a par ailleurs été réduite de 1 200 m² lors de la dernière révision du PLU en 2017 dans un esprit de compromis et de conciliation avec M. Yousfi.

Les parcelles AA 227 et AA 228 accueilleront l'école maternelle, le centre d'accueil de loisirs et le réfectoire. Le parcellaire AA 224 recevra quant à lui l'école primaire avec ses salles de classe et ses espaces extérieurs (figure III.1). Les espaces bâtis et extérieurs forment un ensemble architectural équilibré répondant au cahier des charges d'un nouveau groupe scolaire en adéquation avec les besoins éducatifs.



Figure III.1 : Plan de masse du projet (source notice explicative du dossier d'enquête)

Sur les solutions alternatives à l'expropriation

Les solutions alternatives à l'expropriation étaient potentiellement :

- les hypothèses de restructuration/extension ou démolition/reconstruction du groupe scolaire actuel. Ces scénarios n'étaient pas possibles pour des raisons (i) de surface foncière insuffisante et (ii) d'incompatibilité de ces travaux (durée, calendrier) avec le besoin d'infrastructures scolaires.
- Construire l'école primaire sur les parcelles AA 226 et AA 225 classées en zone N. Ce scénario n'est pas possible puisque incompatible d'une part avec le PLU mais également avec d'autres documents supra-communaux, en particulier le SDRIF. De plus cette hypothèse n'est pas envisageable en raison de l'existence d'une zone UP destinée à recevoir des équipements publics.
- Construire sur une autre zone UP de la commune. Si le secteur de Chaufourcy présente une superficie compatible avec le projet, il présente les inconvénients d'être complexe en matière de desserte, et surtout de ne pas être à proximité du gymnase.
- Laisser l'école primaire sur le site actuel. Ce choix est peu rationnel pour les raisons suivantes : (i) pas de mutualisation de la restauration, (ii) usage du gymnase moins pratique, (iii) problématique de stationnement et de sécurité routière réduite mais toujours présente, (iv) problématique de logistique de transport pour les parents entre maternelle/primaire/accueil de loisirs.

On peut donc considérer qu'il n'existait pas de solution alternative rationnelle pour répondre aux besoins d'équipements scolaire et périscolaire sur la commune et par conséquent pas d'alternative à l'expropriation.

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 conduite 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 préalable à l'arrêté de cessibilité était établi conformément aux dispositions de l'article R.11-19 du Code de l'expropriation,

Après vérification de l'envoi de la notification de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes par lettre recommandée à M. Yousfi, gérant de la SCI YOUSFI propriétaire du bien concerné, dans les délais prévus par l'article R.11-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Après avoir constaté que M. Yousfi avait bien reçu les notifications règlementaires, les accusés de réception faisant foi,

Après m'être fait une idée, de visu à plusieurs reprises, de la zone concernée,

Après avoir reçu et entendu au cours de la permanence de clôture de l'enquête M. Yousfi,

Après avoir remis et commenté le PV de synthèse des observations auprès du maître d'ouvrage,

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 le propriétaire a été notifié individuellement par lettre recommandée de l'avis d'enquêtes publiques conjointes,

Que le dossier préalable à l'arrêté de cessibilité était clair concis et complet,

Que l'intérêt général du projet de nouveau groupe scolaire est indéniable,

Que le projet est rationnel en termes de mutualisation des moyens, de proximité avec les infrastructures sportives couvertes, d'accessibilité, de transports, de stationnement et de sécurité routière,

Que la réalisation de l'école primaire ne peut être réalisée que sur la zone UP de la parcelle AA 224,

Avis du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique décidée par arrêté préfectoral du 12 janvier 2022, modifié les 2 février 2022 et 17 février 2022,

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

Partant du principe que le commissaire enquêteur n'a pas à s'exprimer sur le montant d'indemnisation que fixera le juge de l'expropriation, mais qu'il doit donner un avis motivé sur l'utilité publique du projet, sans crainte de l'expropriation éventuelle du propriétaire,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à l'acquisition par voie amiable ou expropriation si besoin, de la parcelle déclarée d'utilité publique nécessaire à la réalisation du projet de nouveau groupe scolaire de Vémars.

A Magny-en-Vexin, le 19 avril 2022

Le commissaire enquêteur

Ronan Hebert

