

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A LA DECLARATION  
D'UTILITE PUBLIQUE ET A L'ENQUÊTE PARCELLAIRE  
CONCERNANT L'AMENAGEMENT DE L'ECOQUARTIER  
« ROUGET DE L'ISLE » SITUE SUR LE TERRITOIRE DE LA  
COMMUNE DE POISSY (78300)**

*Du 10 mars au 22 avril 2022*

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

*Michel GENESCO*

*Commissaire-enquêteur près le Tribunal administratif de VERSAILLES*

## SOMMAIRE

- ❖ OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUÊTE
- ❖ TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES LIES A L'ENQUÊTE
- ❖ DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
- ❖ COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- ❖ BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE
- ❖ AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
- ❖ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
- ❖ RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE
- ❖ INFORMATION LEGALE ET EXTRA LEGALE
- ❖ CALENDRIER DES PERMANENCES
- ❖ REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION
- ❖ AVIS RECUEILLIS AU COURS DE CETTE ENQUÊTE PUBLIQUE

\*

\* \*

### *DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) DU PROJET*

- ❖ CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET
- ❖ CARACTERE NECESSAIRES DES EXPROPRIATIONS
- ❖ ANALYSE BILANCIELLE DU PROJET
- ❖ CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

### *ENQUÊTE PARCELLAIRE*

- ❖ OBJET
- ❖ INFORMATION DES PROPRIETAIRES CONCERNES
- ❖ AVIS RECUEILLIS
- ❖ CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

## **ANNEXES**

- ❖ **Arrête préfectoral du 14 février portant ouverture et organisation de l'enquête publique**
- ❖ **Arrête modificatif du 14 mars portant prolongation de l'enquête publique**
- ❖ **Affiches d'information**
- ❖ **Certificat d'affichage**
- ❖ **Insertions légales**
- ❖ **Parutions extra légales**
- ❖ **Tableau de synthèse des notifications adressées aux propriétaires**
- ❖ **Questionnaire adressé aux propriétaires**

## OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

Le projet d'aménagement de l'écoquartier Rouget de l'Isle (ZAC Eole) s'inscrit dans le cadre global de la requalification urbaine du secteur nord-est de la ville de POISSY, engagée dès les années 1990 avec les réalisations des ZAC Perret (449 logements) et des pôles tertiaires du Groupe PSA.

Pour parachever l'aménagement de ce secteur, la Ville de POISSY a envisagé, dès la fin des années 2000, un projet urbain visant à requalifier une aire d'environ 10,8 ha actuellement occupée par d'anciennes installations ferroviaires désaffectées (4 ha nord-ouest), l'ancienne friche Derichebourg (3 ha) sur laquelle se développent les premières opérations immobilières et le reste marqué par une forte hétérogénéité entre PME et petits îlots d'habitats individuels anciens dotés de jardins ou d'espaces en friche.

Ce secteur présente un espace urbain composite voire hétéroclite et par endroits dégradé, en rupture avec le reste de la physionomie du quartier Saint Sébastien à l'urbanisme contemporain homogène et de qualité et doté d'un important ensemble d'équipements et d'infrastructures qui contribue à l'attractivité du site.

Le projet consiste en la construction d'environ 2 000 logements, pour environ 130 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis selon les catégories suivantes :

- Accession à la propriété 61 %
- Accession sociale 11 %
- Logements sociaux 12 %
- Logements locatifs intermédiaires 8%
- Logements en bail solidaire 8%

Un programme de bureaux, de commerces et de services est prévu pour une surface d'environ 10 000 m<sup>2</sup> ainsi que des équipements publics dont un collège susceptible d'accueillir environ 600 élèves.

L'insertion environnementale et paysagère du projet se traduit par la création d'espaces verts, en particulier par un parc situé en cœur du quartier (1,7 ha) et de voies végétalisées de desserte et de liaison entre les îlots bâtis.

Le label écoquartier, outre les facteurs qui précèdent, se justifie par la volonté de réduire les émissions de nuisances, de protéger les milieux de l'Environnement, de lutter contre le dérèglement climatique et de tendre vers l'utilisation d'énergies renouvelables

\*

\* \*

**Les arguments développés par le Maître d’Ouvrage pour justifier le bien fondé du projet et son caractère d’utilité publique sont les suivants :**

- **Densification d’un secteur situé à proximité d’une gare, pôle d’échanges multimodal dont l’attractivité va être renforcée avec l’arrivée du RER E (dit Eole), du tram 13 et du TCSP vers TRIEL ; une telle politique est conforme aux objectifs visés par le SDRIF.**
- **Revalorisation en profondeur du paysage urbain actuellement disparate par la création d’îlots d’habitats dotés de qualités architecturale, environnementale et bioclimatique**
- **Développement de l’offre résidentielle de POISSY, en cohérence avec les objectifs fixés par les documents d’urbanisme locaux et supra communaux.**
- **Désenclavement du site par ouvertures et liens avec les secteurs voisins**
- **Diversification de l’offre de logements et renforcement de la mixité sociale et intergénérationnelle par le biais du locatif social et intermédiaire**
- **Amélioration des milieux de l’Environnement par la suppression ou la maîtrise des sources de pollution, en particulier pour ce qui concerne la protection des aquifères souterrains**

\*

\*            \*

**Au regard de l’ampleur et des conséquences du projet, la Municipalité a décidé un portage et une maîtrise publique de l’opération dans le cadre d’une création de zone d’aménagement concerté (ZAC) le 20 décembre 2013.**

**Elle a ensuite effectué une révision simplifiée de son PLU le 27 février 2014 valant mise en conformité avec le projet d’aménagement.**

**Le 27 juin 2016, CITALLIOS (ex SEM 92) a été rendu titulaire du contrat de concession d’aménagement par décision du Conseil municipal.**

**Le dossier de réalisation de la ZAC et des équipements publics a été approuvé le 8 juillet 2019.**

**La Ville de POISSY a signé une convention d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) chargé de procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.**

**Cet établissement a procédé aux négociations avec les propriétaires des parcelles concernées situées dans le périmètre du futur quartier Rouget de l'Isle afin de réaliser les acquisitions liées à l'avènement du projet.**

**Certaines négociations amiables n'ayant pas abouti, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) doit être mise en œuvre conjointement à une enquête parcellaire destinée à permettre, à terme, l'acquisition de l'ensemble du foncier nécessaire à l'opération.**

**Tel est l'objet de la présente enquête publique unique à caractère  
environnemental**

## TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES LIES A L'ENQUÊTE

### ● Code de l'Environnement

- Article L.123-1 relatif à l'objet de l'enquête publique
- Article R.123-8
- Article L.123-2 permettant au projet de DUP de suivre le régime du Code de l'expropriation

### ● Code de l'expropriation

Article L.110-1 indiquant que l'opération projetée est régie par le Code de l'Environnement

Le régime juridique de l'enquête préalable à la DUP est fondé sur les articles L.123-1 à 18 et R.123-1 à 27 du Code de l'Environnement

Le régime juridique de l'enquête parcellaire est fondé sur les articles L.131-1 à L.141-2 et R.131-1 à 4 du Code de l'expropriation

### ● Arrêté préfectoral du 14 février 2022 portant ouverture et organisation de l'enquête publique

### ● Arrêté modificatif du 14 mars 2022 portant prolongation de 14 jours de l'enquête publique.

*Cette prorogation a été rendue nécessaire compte tenu d'un défaut d'affichage réglementaire constaté au niveau du site concerné par l'opération.*

*La prolongation de 14 jours de l'enquête a permis de respecter les délais légaux d'information préalable.*

## DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Par décision n° E2000008/78, le Tribunal administratif de VERSAILLES à désigné M. Michel GENESCO en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire la présente enquête publique selon les modalités prévues par les arrêtés préfectoraux évoqués précédemment.

## COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE

Conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, le dossier d'information du Public comprenait les pièces suivantes :

- Mention des textes légaux et réglementaires
- Notice explicative
- Plan de situation et périmètre de la DUP
- Plan général des travaux
- Caractéristiques des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses
- Etude d'impact et son résumé non technique en date du 16 août 2013
- Etude d'impact complétée et son résumé non technique en date du 10 avril 2018
- Avis de l'Autorité environnementale en date du 3 août 2018
- Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage et nouvel avis de l'Autorité environnementale
- Bilan de la concertation préalable
- Synthèse des avis reçus des PPA consultées
- Etat parcellaire
- Plan parcellaire correspondant

Il est considéré que la composition du dossier ainsi décrite était conforme aux dispositions des articles R.112-4 et R.131-3 du Code de l'expropriation et de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement



## BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Par délibération en date du 29 janvier 2009, le Conseil municipal a défini les objectifs et les modalités pratiques de la concertation préalable sur le projet, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Environnement

### ● 1<sup>er</sup> cycle 2010-2011

Appel à contribution lancé par le journal municipal pour recueillir de la part des habitants leur vision du futur site et de proposer des souhaits d'aménagement ; une centaine de réactions ont été recensées.

Une première réunion publique s'est déroulée le 17 juin 2010 afin de présenter l'état des lieux et de recueillir les premières réactions du Public.

Une exposition composée de 6 panneaux d'information s'est tenue jusqu'au 15 septembre 2010 ; 11 commentaires déposés au niveau du registre.

Une deuxième réunion publique a été organisée le 29 avril 2011, consécutivement à une nouvelle exposition tenue à partir du 17 janvier 2011 ; 30 commentaires ont été émis.

### ● 2<sup>ème</sup> cycle 2012-2013

Une troisième réunion publique d'information s'est tenue le 26 novembre 2012, rassemblant 80 participants, sur des thématiques environnementales spécifiques, suivie d'une visite du site « diagnostic en marchant »

Par la suite, 3 ateliers participatifs ont été organisés en février 2013 :

n°1 : vers quelles mobilités durables (16 participants)

n°2 : quelles formes urbaines ? quelle mixité ? (23 participants)

n°3 : quelles ambitions environnementales et énergétiques (24 participants)

Une nouvelle réunion publique a été organisée le 3 octobre 2013 pour présenter l'état d'avancement du projet, suivie d'une troisième exposition

Les étapes de la concertation ainsi décrites ont fait l'objet de multiples informations au niveau du site internet de la Ville ainsi qu'à partir de mai 2013 sur un site dédié.

**Des insertions ont été publiées au sein du Courrier 78 et au niveau du journal municipal « le Pisciaçais » (13 publications jusqu'à fin 2013)**

**Des courriers d'invitation ont été adressés aux riverains et propriétaires fonciers concernés.**

\*

\*

\*

**Il est constaté que les actions d'information et de concertation préalable au profit du Public ont été particulièrement intenses et organisées selon un calendrier approprié pendant la période 2010-2013. Les modalités pratiques étaient diversifiées et utilisaient des méthodes et supports de nature à atteindre les cibles utiles et ainsi associer les habitants aux choix et objectifs visés par le projet.**

**Evidemment, le long hiatus entre fin 2013 et la présente enquête de 2022 a sans doute contribué à réduire l'intérêt et l'appropriation du projet de la part du Public**

**Certains ont même interprété ce délai comme une suspension, voire une remise en cause de celui-ci.**

**Ces éléments démobilisateurs peuvent expliquer en grande partie l'absence quasi-totale de participation du Public dans le cadre de la présente enquête.**

## AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Une première étude d'impact a été fournie par le Maître d'ouvrage en date du 16 août 2013

L'Autorité environnementale, par courrier du 21 octobre de la même année, souligne que des précisions auraient pu être apportées sur les états initiaux relatifs à la qualité de l'air et du bruit ainsi que sur les mesures retenues pour réduire ces nuisances.

Concernant le milieu naturel, l'Autorité rappelle qu'en cas de destruction d'espèces protégées ou leur habitat, une demande de dérogation devra être déposée.

### L'avis est résumé comme suit :

- L'état initial de la pollution des sols doit être davantage étayé en présentant les différents diagnostics et études réalisés et les résultats des campagnes de mesure
- Un plan de gestion de la dépollution du site devra être produit ainsi qu'une EQRS et un plan de surveillance et, le cas échéant, d'instaurer des servitudes opposables aux actes d'urbanisme.
- L'étude faune/flore, bien que complète, ne mentionne pas sa période de réalisation
- La vue d'entrée de ville représente un impact paysager devant être davantage illustré
- L'étude acoustique aurait dû conclure au caractère bruyant du site (circulations routières et ferroviaires)
- L'étude sur la qualité de l'air réalisée entre juin et septembre 2012 démontre que certains points, à proximité des axes routiers, dépassent le seuil en NO<sub>2</sub>. Cette étude aurait gagné à être citée au sein de l'étude d'impact
- Il conviendra de justifier la faisabilité économique de l'utilisation envisagée de l'énergie solaire
- Un bilan matériaux lié aux remaniements de terrains aurait dû être effectué
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devraient faire l'objet de dimensionnement
- Certaines espèces protégées doivent faire l'objet de demande de dérogation préalablement à la destruction de leur habitat
- L'étude sur les déplacements est trop réductrice et ne prend en compte que le trafic induit par la ZAC en heures de pointe
- L'Autorité remarque que les logements situés à l'extrémité nord est de la ZAC seront exposés à un niveau de bruit supérieur à 75 db
- Une estimation des émissions atmosphériques liées au surcroît de trafic induit par la ZAC et au prolongement du boulevard de l'Europe devra être réalisée
- Les impacts du chantier ont bien été pris en compte

## **Mémoire en réponse du Maître d’Ouvrage (document G2 du dossier)**

- **Calendrier prévisionnel des travaux et la concordance avec les projets de nouvelles infrastructures de transport (EOLE, Tram 13)**
- **Effets cumulatifs générés par des projets voisins compensés par le développement d’énergies renouvelables et la récupération d’eaux**
- **Meilleure évaluation des pollutions en aval du site KDI**
- **Précisions sur les servitudes d’utilité publique concernant le site WATTELEZ**
- **Pas d’usage des eaux souterraines**
- **Précisions sur les restrictions d’usage de la parcelle OXYMINE**
- **Justification du bâtiment « Signal » en tant qu’élément structurant et emblématique de la ZAC**
- **Précisions sur le plan de gestion des travaux**
- **Précisions sur l’EQRS et l’ARR, réalisée au fur et à mesure de l’avancement des travaux**
- **Implantation du futur groupe scolaire sur un site hors ZAC**
- **Impacts liés aux déplacements, en particulier au niveau du boulevard de l’Europe**
- **Indications relatives à la maîtrise des impacts sur la qualité de l’air**
- **Analyse paysagère pour le bâtiment « Signal » d’entrée de ville**

\*

\*                    \*

**Une seconde étude complémentaire d’impact a été présentée à l’appréciation de l’Autorité environnementale le 10 avril 2018 et a fait l’objet, de la part de cette dernière, en date du 3 août 2018, des recommandations suivantes:**

- **Identifier la source potentielle de pollution de la nappe phréatique en COVH afin d’évaluer de façon complète les risques sanitaires**
- **Actualiser l’EQRS de 2014 en matière de protection des eaux souterraines**
- **Préciser les restrictions d’usage préconisées au niveau du plan de gestion**
- **Réaliser une étude des risques résiduels (ARR)**
- **Revoir l’implantation du groupe scolaire actuellement prévue sur un secteur fortement impacté par une pollution aux COV**

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

**Les organismes et autorités suivants ont été consultés :**

- **L'agence régionale de Santé (ARS) ; avis favorable sous réserve de la prise en compte de quelques remarques liées essentiellement à l'évaluation de la pollution des sols**
- **La direction départementale des Territoires (DDT) 78 ; souhaite quelques compléments**
- **La direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) ; pas d'avis formulé**
- **La direction régionale des affaires culturelles (DRAC) ; ne formule aucune prescription**

**Le maître d'ouvrage a exprimé ses positions et réponses par le document I du dossier d'enquête**

## RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE

**J'ai rencontré le Maître d'Ouvrage et les autres acteurs concernés à deux reprises :**

- **le 8 mars 2022 à la Maison du projet, en présence d'H. GALLAND (EPFIF), JL. BOUDON et A. PAU-RICLET (Ville de POISSY) et C. PINGUET (CITALLIOS)**

**Réunion consacrée à la présentation du projet suivie d'une visite de terrain sur l'ensemble du site de la future ZAC**

- **le 22 avril 2022, en clôture d'enquête en présence d' A. PAU-RICLET et d'H. GALLAND.**

**Première synthèse des avis recueillis et détermination du calendrier post enquête**

## INFORMATION LEGALE ET EXTRA LEGALE

Une première affiche réglementaire informative sur le calendrier initial de l'enquête publique a été apposée quinze jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux d'informations municipales à l'exception du voisinage de la future ZAC, objet de l'enquête.

*En annexe, figurent le modèle de l'affiche et le certificat d'affichage initial*

Une seconde affiche informative sur la prolongation de l'enquête a été apposée sur l'ensemble des panneaux d'informations municipales ainsi qu'à 4 emplacements situés sur le périmètre du projet

*En annexe, figurent le modèle de l'affiche et les certificats d'affichage*

### Insertions légales

	LE PARISIEN	COURRIER 78
<b>1<sup>ère</sup> parution</b>	23 février	23 février
<b>Rappel</b>	16 mars	16 mars
<b>Avis de prolongation</b>	23 mars	23 mars

*Copie de ces insertions figurent en annexe du présent rapport*

**Il est considéré que ces actions de publicité légale sont conformes aux dispositions réglementaires en vigueur**

### PUBLICITE EXTRA LEGALE

- Articles au sein des journaux municipaux d'information (carnet de notes) des éditions de mars et avril 2022 (*copies en annexe*)
- Site internet de la Ville (*copie d'écran en annexe*)

## CALENDRIER DES PERMANENCES

DATE	HORAIRE
10 mars	9h / 12h
19 mars	9h / 12h
24 mars	16h / 19h
30 mars	9h / 12h
8 avril	14h30 / 17h30
13 avril	9h / 12h
19 avril	9h / 12h

Ces permanences se sont déroulées dans la salle du Conseil municipal, peu adaptée à cet effet.

Les rares visiteurs ont été reçus dans une salle annexe

Ces visites n'ont donné lieu à aucun évènement ou incident notable.

## REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION

Il n'a pas été jugé utile d'en organiser, compte tenu des facteurs suivants :

- Participation quasi inexistante du Public
- 3 réunions déjà organisées dans le cadre de la concertation préalable (cf chapitre dédié du présent rapport)

## AVIS RECUEILLIS AU COURS DE CETTE ENQUÊTE

Date	Mode (*)	Nom	Résumé de l'avis
22 mars	r	M. REYNOUARD	Satisfaction exprimée quant à la qualité du dossier et le rappel de la concertation préalable Souligne l'importance du choix de chauffage
19 avril	e	M..JODOCIUS Ex locataire du site au 18 rue Bongard	Rappelle les travaux de dépollution de cette exploitation industrielle consécutivement à son transfert vers le Technoparc
19 avril	e + courrier	Mme ROGER (Klockner Métaux France) M. CHATELIN (KDI)	Exposent les fondamentaux de l'entreprise KLOCKNER (effectifs, finances, bassin de clientèle...) ainsi que les contraintes liées au futur transfert d'activités vers un autre site non encore identifié
19 avril	r	M. KERREC	S'interroge sur l'emplacement d'un futur établissement scolaire initialement prévu, selon ses dires, en face de son immeuble au 49 boulevard Robespierre

(\*) e : voie électronique

r : registre papier

**Ce très faible effectif d'avis exprimés (seuls les 2 derniers concernent directement l'objet de l'enquête unique) peut s'expliquer par la prise en considération des éléments suivants :**

- L'annonce originelle du projet remonte à 2010 ; cette ancienneté a contribué à diluer l'intérêt du Public et à en banaliser sa perception
- L'ampleur et l'impact des actions de concertation préalable conduites entre 2011 et 2013 et la participation significative du Public pendant cette période, peut laisser penser que les contributeurs de l'époque ont estimé que l'enquête publique faisait double emploi et qu'il n'était pas indispensable de s'exprimer à nouveau sur le même thème.



**REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR****1) Observation de M. KERREC**

Il est rappelé que la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2013, faisant suite à 3 années de concertation sur le projet.

Les deux axes majeurs de ce projet est la requalification d'anciennes friches industrielles, à proximité du centre-ville et de la gare RER / SNCF / routière, et la création d'un nouveau quartier urbain mixte, à fortes ambitions environnementales, répondant aux enjeux de la transition écologique.

Le plan d'aménagement de ce quartier prévoyait, dès 2013, l'implantation du groupe scolaire sur les parcelles comprenant en grande partie des pavillons anciens, en cœur de quartier et en jonction avec le secteur Robespierre, sur le cheminement vers la gare RER / SNCF. Cette localisation s'est maintenue jusqu'en 2018.

Ce même plan d'aménagement daté de 2013 indiquait la création d'un front bâti face au quartier de Noailles, en prenant en compte les demandes issues de la concertation de 2010 à 2013 de proposer des gabarits de bâtiments de logements collectifs en rapport avec leur milieu environnant (en retrait face au secteur pavillonnaire et de même gabarit face aux immeubles collectifs existants (rue Saint-Sébastien). Il s'agit bien là d'assurer une transition cohérente des formes urbaines entre les différents quartiers de Poissy.

L'aménageur Citallios, désigné par la ville en 2015, a repris ces lignes directrices (implantation du groupe scolaire et front bâti) dans le cadre du schéma directeur d'aménagement, qui sert de base au développement de l'écoquartier Rouget de Lisle.

Cet écoquartier se développant en partie d'anciennes friches industrielles, des études de pollution et la réalisation d'un plan de gestion des sols pollués obligatoires et guident son aménagement.

Les campagnes de sondages environnementaux complémentaires menées en 2017 et 2018 par CITALLIOS afin de compléter la connaissance de l'état des sols au sein de la ZAC ont mis en évidence l'existence de nouvelles sources de pollution et ont permis de mieux caractériser les sources qui étaient déjà identifiées.

Suite à ces études et de l'avis de l'ARS, au regard de la circulaire du Circulaire du 08/02/07 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, après saisine de la ville, sur le programme des équipements publics de structure (école) de la ZAC, la commune a demandé à Citallios, l'aménageur dans la ZAC, de réaliser des études de faisabilité d'analyser différentes hypothèses d'implantation du groupe scolaire, dans d'autres secteurs de la ZAC ou hors ZAC à proximité immédiate.

En 2018, L'Autorité Environnementale dans son avis sur les compléments de l'étude d'impact du projet recommande « *que l'implantation du groupe scolaire soit revue compte tenu des niveaux de pollution constatés, et recherchée sur une zone présentant le moins d'anomalies possibles dans les sols et en dehors de la zone du panache de composés volatils ;* »

- *que, dans le cas contraire, le maître d'ouvrage justifie son choix notamment en réalisant un bilan coûts avantages conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles. »*

Compte tenu de ces éléments et du fait qu'un groupe scolaire est qualifié d'établissement sensible, en application de la circulaire susmentionnée, la Ville de Poissy en 2019 a répondu : « *La ville s'oriente vers une localisation du groupe scolaire sur un site proche de la ZAC et qui offre des conditions d'aménagement et de fonctionnement bien adaptées à ce type d'équipement. Elle privilégie à ce titre une implantation sur le secteur de la Pointe Robespierre. Il est prévu de réaffecter à un programme de logements les terrains qui se libèrent ainsi dans la ZAC. »*

**Extrait du Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE du 03 08 2018 – dossier de réalisation de la ZAC**

**EOLES – approuvé par le Conseil Municipal du 9 juillet 2019.**

Après les acquisitions foncières nécessaires des parcelles dans le secteur Robespierre, les diverses études de faisabilité et de programmation, le groupe scolaire sera donc implanté dans le triangle dit Robespierre à proximité immédiate du quartier Rouget de Lisle.

De ce fait, le plan d'aménagement du quartier a été repris et retravaillé tout en conservant la surface de plancher totale initiale telle qu'inscrite dans le dossier de la ZAC (146 000 m<sup>2</sup> SDP toutes destinations confondues). La partie de foncier libérée par le groupe scolaire permet d'envisager des formes d'habitat urbain plus diversifiées et moins dense, autour d'une voie de desserte réaménagée.

Cette nouvelle offre de logements n'engendre pas d'augmentation de la surface de plancher globale du programme de la ZAC.

La programmation du lot I, face à la résidence sis 49 boulevard Robespierre, n'a pas donc été modifiée.

La ville a largement communiqué en 2021 sur le déplacement du groupe scolaire dans le secteur Robespierre (réunion publique, conseil municipal, journal municipal et divers supports

***Réponse circonstanciée satisfaisante***

## 2) Observations Mme ROGER/M.CHATELIN

La position de la Ville de Poissy a toujours été d'être à l'écoute des entreprises active localement et de préserver et développer autant que possible l'emploi local (cercle vertueux de l'économie locale). Consciente des impacts du développement du projet d'aménagement sur le site KDI Promet, la ville a souhaité rencontrer, anticiper et proposer des solutions pour conserver ce site sur le territoire de la commune. Lors de la concertation en vue de la création de la ZAC EOLES – écoquartier Rouget de Lisle, chaque entreprise présente sur le site a été rencontrée par les services de la Ville en présence de l'Etablissement Public Foncier, dans une démarche d'échanges et de partages des informations. **Le 19 mars 2012**, le site KDI Promet a fait l'objet d'une première visite par la Ville de Poissy (élus et services), ce qui a permis de cerner l'activité et son champ d'action local. Dans une logique de prospective, une cellule composée de la ville de Poissy, de la Communauté d'Agglomération des 2 Rives de la Seine (ex CA2RS) puis Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise et de l'Etablissement Public Foncier des Yvelines puis l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, a été constitué **dès 2013**. Il s'agissait de rencontrer les entreprises présentes dans le périmètre de la ZAC, connaître leurs activités et leurs perspectives à court-moyen et long terme. Il s'agissait également pour la ville de Poissy de créer un lien avec notamment KDI afin d'informer la société sur la réalisation du projet de l'écoquartier Rouget de Lisle, son planning (phasage) et ses impacts sur le site industriel en activité. **En 2014**, lors d'échanges avec la ville, puis de nouvelles visites sur le site avec le maire adjoint en charge de l'attractivité du territoire, KDI indiquait ne pas être opposé à une relocalisation de l'entreprise avec achat terrain aussi grand et construction neuve d'un bâtiment à Poissy ou Achères. Une implantation près d'axes routiers importants et donnant une visibilité au site était demandée. La Ville de Poissy, épaulée par ses partenaires EPFIF et intercommunalité compétente en matière de développement économique a proposé plusieurs sites, à plusieurs reprises soit sur le territoire pisciacais (secteur PSA – RD 113, route de 40 Sous) soit dans un rayon de 10 km (Carrières-sous-Poissy et Chanteloup les-Vignes, Achères) entre 2015 et 2017. Les premières propositions de relocation se sont orientées vers des bâtiments industriels existants, puis rapidement se sont concentrées sur des terrains à bâtir en zone d'activités économiques, laissant ainsi la possibilité d'adapter au mieux la future construction à l'outil industriel.

En parallèle, l'EPFIF a travaillé sur une proposition d'offre d'acquisition au regard des études de sols et de pollutions disponibles à ce moment. Proposition qui a fait l'objet d'échanges, d'adaptations, de recalage. **En 2017**, l'EPFIF a poursuivi les négociations foncières avec KDI avec une possibilité de différé de jouissance

pour permettre à l'entreprise d'organiser au mieux sa relocalisation, au regard du développement du projet de l'écoquartier. En effet, le secteur où est implanté KDI constitue à l'heure actuelle la dernière phase du projet (celui-ci doit se terminer en 2035), ce qui permettait d'organiser l'avenir du site.

**En 2017- 2018**, la Ville de Poissy, avec l'accord de la SEMAP Saint-Louis a proposé une dernière relocalisation, à l'entrée de la ville, au niveau du parc d'activités nouvellement créée, Dynamikum. Ce terrain anciennement occupés par des parkings de l'usine PSA, vendu à l'EPFIF est dédié au renforcement du tissu économique de la vallée de la Seine.

La position de la ville a toujours été de proposer, dans la mesure des disponibilités foncières, des terrains pour la relocalisation des entreprises présentes dans le périmètre de la ZAC, bien avant la mise en place de la procédure de DUP.

Malheureusement, aucune des propositions faites par la ville ou l'EPFIF n'a abouti à un accord ou une concrétisation pour la relocalisation de cette entreprise sur le territoire communal ou intercommunal, pourtant fortement souhaitée.

La ville de Poissy et l'Etablissement Public Foncier d'île-de-France sont disposés à reprendre le dialogue avec KDI en vue de trouver une solution de relocalisation

***Il est indéniable que ce cas particulier, par son activité, les enjeux socio-économiques qu'il représente, mérite une attention appropriée et des méthodes spécifiques.***

***Dans le cadre de l'enquête parcellaire conjointe, des recommandations seront formulées au Maître d'Ouvrage en vue de l'accompagnement du transfert de cette entreprise***

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE (DUP) DE LA ZAC ROUGET DE L'ISLE (EOLE)**

## ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Décrits au sein de la première partie ci-avant du rapport d'enquête

S'agissant d'une enquête publique unique, des modalités communes de publicité, d'organisation et de déroulement ont été appliquées pour chacune des deux enquêtes distinctes

## PERIMETRE DE LA DUP

L'éco quartier ROUGET DE L'ISLE couvre une superficie d'environ 10,8 ha et est délimité :

- Au nord-ouest par le tracé et le prolongement du boulevard de l'Europe longeant les emprises ferroviaires
- A l'est par le Boulevard de Pontoise (RD 30)
- Au sud-est par la rue Saint Sébastien
- Au sud-ouest par les rues des Prés et de la Faisanderie

## CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

● Le déficit de logements en Ile de France fait l'objet d'actions planifiées par des documents supra communaux d'urbanisme (SDRIF, OIN Seine Aval, PLUI) qui prévoient le développement de l'offre résidentielle, particulièrement autour des pôles majeurs de transports collectifs.

Le projet de création d'une ZAC comprenant 2 000 logements, voisine de secteurs ayant déjà fait l'objet de récentes opérations immobilières, s'inscrit étroitement dans ces perspectives et contribue à répondre à ces enjeux

Le périmètre de la ZAC englobe d'anciennes friches industrielles dont la requalification et la réhabilitation apportent des avantages certains en termes d'environnement et de qualité des paysages urbains.

- La diversité de l'offre en logements des différents programmes immobiliers présente un caractère attractif pour les ménages aux revenus intermédiaires, objectif fixé par le PLH.

Il est souligné que 70 à 80 % des demandes de logement proviennent de personnes âgées de moins de 40 ans, principalement de nouveaux ménages et de jeunes familles auxquels seront proposés des formules adaptées à leur situation ( locatif intermédiaire, bail-réel solidaire, accession sociale)

En outre, la création de 12 % de logements locatifs sociaux est un facteur de mixité sociale, situation qui prévaut au niveau de la Ville de POISSY (35 % de taux SRU)

- L'éco quartier ROUGET DE L'ISLE se développe en grande partie sur des terrains en déshérence présumées polluées, en évitant tout étalement urbain et consommation de terres agricoles, naturelles ou boisées.

- La labellisation « éco quartier » témoigne d'une volonté affichée en matière de développement durable (maîtrise des émissions polluantes, gestion des eaux de pluie sans rejet dans les réseaux, sobriété énergétique, circulations douces, espaces verts...)

- Le projet prévoit la réalisation d'équipements publics pour 5 570 m<sup>2</sup> dont la programmation reste à déterminer.

## CARACTERE NECESSAIRE DES EXPROPRIATIONS

L'EPFIF a engagé des négociations avec l'ensemble des propriétaires fonciers présents au sein du périmètre de la ZAC.

L'EPFIF a acquis selon des procédures amiables l'équivalent de 79 % des emprises du projet.

Compte tenu de la difficulté à acquérir les 21 % restant, la maîtrise foncière totale liée au projet implique de recourir à une procédure d'expropriation faute de quoi, ce projet n'aurait plus de viabilité ni de cohérence.

## ANALYSE BILANCIELLE DU PROJET

### ESTIMATION GLOBALE DES DEPENSES

Poste budgétaire	Montant TTC (en k €)
Etudes	1 590
Acquisitions foncières	46 390
Travaux VRD et mise en état des sols	33 967
Honoraires techniques	3 525
Participation aux équipements publics	10 989
Frais divers	12 208
<b>TOTAL</b>	<b>108 669</b>

### AVANTAGES DU PROJET

- **Densification d'un secteur à proximité d'un pôle majeur de transports collectifs**
- **Création d'un nouveau quartier aux qualités environnementales et paysagères avérées**
- **Développement de l'offre résidentielle en cohérence avec les objectifs des documents supra communaux d'urbanisme**
- **Diversification de l'offre de logements afin de répondre aux différentes situations financières des futurs habitants**
- **Revalorisation et requalification en profondeur d'un secteur peu attractif, en partie en déshérence, et dénué de qualités environnementales et patrimoniales**
- **Amélioration du cadre de vie et création d'un parc central végétal**
- **Suppression ou réduction des sources anciennes de pollution liées aux activités industrielles antérieures**
- **Nouveaux circuits de déplacements favorisant les circulations douces**
- **Mobilisation de ressources locales pour les opérations d'ingénierie et de travaux**

### INCONVENIENTS DU PROJET

- **Augmentation du trafic routier**
- **Nuisances liées aux chantiers**
- **Dérangement d'espèces faunistiques**
- **Atteinte au droit de propriété par expropriation**
- **Transfert d'activités industrielles et artisanales**



**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

Le projet d'éco quartier prévu par la ZAC Rouget de l'Isle (EOLE) s'inscrit dans le cadre fixé par les documents communaux et supra communaux d'urbanisme qui préconisent la densification urbaine, la diversification de l'offre résidentielle et la qualité environnementale des programmes immobiliers.

Il paraît évident que la future ZAC répond à de tels critères et de plus, va permettre une requalification urbaine profonde de ce secteur constitué actuellement d'un ensemble hétéroclite et sans attrait particulier de friches industrielles, d'ateliers, de petites entreprises et d'habitats pavillonnaires anciens entourés d'espaces plus ou moins à l'abandon.

La réhabilitation de ce secteur, outre les objectifs rappelés précédemment, va améliorer sensiblement la physionomie locale de l'urbanisme en apportant l'unité architecturale assurant la continuité entre les îlots déjà bâtis ou en cours de construction tout en résorbant des espaces en friche ou désaffectés pollués constituant une anomalie dans le tissu urbain local.

Les réserves foncières dont dispose la Ville de POISSY à l'urbanisme topographique contraint étant limitées, un potentiel urbanisable de 10 ha représente une opportunité quasi unique, situé à proximité du pôle d'échanges de la gare RER/SNCF et des bassins d'emploi locaux (STELLIANTIS, Technoparc...)

### **Le caractère d'utilité publique est donc établi**

Ceci étant posé, force est de constater que le programme envisagé de 2 000 logements supplémentaires représente une population supplémentaire d'environ 8 000 personnes, soit plus de 20 % de l'effectif d'habitants de la Ville.

Un tel accroissement n'est pas sans générer des contraintes parmi lesquelles on distingue plus particulièrement :

- **Un surcroît de trafic automobile** au sein d'une voirie urbaine déjà passablement encombrée à certaines périodes de la journée

*(NDLR : Je l'ai personnellement constaté en me rendant et en quittant mes permanences aux heures de pointe...)*

Peu de solutions apparaissent praticables pour fluidifier le trafic, les infrastructures actuelles ne semblant pas se prêter à des aménagements significatifs. Une adaptation des schémas de circulation, notamment par utilisation du boulevard de l'Europe réaménagé et prolongé pourrait être envisagé.

Par ailleurs, il paraît souhaitable que le nouveau quartier soit desservi par un circuit de navettes de bus électriques, fréquentes et capacitaires le reliant en première priorité vers le pôle d'échanges RER/SNCF/Tram/TCSP

***UNE RECOMMANDATION EST EMISE EN CE SENS***

\*

\*

\*

- **Une sollicitation accrue des équipements et services publics**, scolaires en particulier sera constatée. L'emplacement du futur collège a évolué en raison, notamment, de l'état des terrains pouvant accueillir cet établissement. Une concordance entre la montée en puissance de l'aménagement de la ZAC, donc de l'accroissement de population locale, et des capacités d'accueil du nouvel établissement scolaire devra être planifiée afin d'éviter tout hiatus synonyme de solutions provisoires souvent peu avantageuses.

***UNE RECOMMANDATION EST EMISE EN CE SENS***

**DE CE QUI PRECEDE ET CONSIDERANT QUE :**

- Le projet de la ZAC Rouget de l'Isle (EOLE) répond aux objectifs fixés par les différents documents de planification d'urbanisme et apporte une amélioration sensible au cadre de vie local
- Son caractère d'utilité publique est avéré
- L'enquête publique dont j'avais la charge s'est déroulée dans des conditions normales et le Public a pu s'exprimer par les voies mises à sa disposition
- Le dossier d'enquête était complet et bien documenté et le Maître d'Ouvrage a répondu aux questions formulées par le Public et celles des Autorités concernées

**J'EMETS L'AVIS SUIVANT :**

**FAVORABLE**

***Assorti des deux recommandations suivantes :***

**Recommandation n°1 :** Afin de limiter le surcroît de trafic automobile résultant du nouvel apport de population, le Maître d'Ouvrage étudiera les conditions de mise en place d'un système de transport collectif attractif et écologique reliant directement le nouveau quartier et la gare RER/SNCF de POISSY.

**Recommandation n°2 :** Une étroite coordination entre l'accroissement de population résidente au sein du nouveau quartier et l'adaptation des capacités des établissements publics locaux devra être instaurée

***Fait à St Germain en Laye le 11 mai 20***

**Michel GENESCO**

**Commissaire-enquêteur près le Tribunal administratif de VERSAILLES**

**ENQUÊTE PARCELLAIRE**

## **OBJET DE L'ENQUÊTE**

**La présente enquête parcellaire porte sur les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC Rouget de l'Isle (EOLE)**

**L'enquête parcellaire se déroule dans le cadre de l'enquête publique unique ayant notamment pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.**

**L'enquête parcellaire permet de connaître précisément les immeubles dont la maîtrise est requise pour la réalisation du projet et vise à recueillir les observations des personnes impactées par le projet sur :**

- 1- Les limites des biens à acquérir en vue de la réalisation de la ZAC et des ouvrages annexes, tels que figurés dans les documents soumis à l'enquête,**
- 2- La recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruits, bénéficiaires de servitudes, preneurs à bail) et des autres personnes intéressées.**

**L'acquisition amiable des terrains nécessaires au projet est privilégiée par le maître d'ouvrage. Toutefois, dans l'hypothèse où les acquisitions amiables n'aboutiraient pas, au vu des résultats de l'enquête, le préfet peut déclarer cessible les parcelles en prenant un arrêté de cessibilité visant au transfert de propriété.**

**Le dossier d'enquête comprend, conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation un plan parcellaire et un état parcellaire avec indication des propriétaires concernés.**

## INFORMATION DES PROPRIETAIRES CONCERNES

Une notification individuelle a été adressée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée d'une fiche de renseignements à chaque propriétaire (modèle de cette fiche figure en annexe). Le suivi des retours des avis de réception a été effectué par la Maître d'ouvrage et en cas de non-réception, l'affichage en mairie a été effectué (cf annexe)

L'emprise foncière à exproprier représente 22 parcelles et 5 comptes de propriété

Une première notification par courrier recommandé avec AR a été effectuée le 17 février 2022 vers les 11 propriétaires ou entités foncières concernés (particuliers, SCI) ; 3 envois ont été infructueux (NPAI)

Une seconde notification selon les mêmes modalités a été effectuée les 24 et 28 mars 2022.

*En annexe figurent le tableau de synthèse des échanges avec les propriétaires et le modèle de fiche de renseignements adressé à certains propriétaires*

## AVIS RECUEILLIS

Comme indiqué au tableau en pages 15 et 16 du présent rapport, seul KDI Immobilier , ainsi que l'entreprise KLOECKNER METALS France, exploitant industriel locataire du foncier (parcelles 31 et 32) ont formulé des observations écrites par courrier en date du 21 avril.

L'exploitant souligne les conséquences négatives pour cette entreprise induites par un déménagement, notamment en termes de perte de clientèle , de parts de marché, de salariés qualifiés et de conséquences financières lourdes.

Cet industriel sera attentif au développement du projet quant aux délais de réalisation et des modalités mises en œuvre

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**



Cette enquête parcellaire s'est déroulée dans des conditions conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

La procédure d'information a été accomplie au moyen d'envois de courriers recommandés et d'affichage en mairie pour les destinataires non atteints.

Cette enquête n'a pas suscité de réactions particulières de la part du public concerné par la procédure d'expropriation hormis le cas particulier de KLOECKNER METALS France.

Ce manque de participation s'explique en grande partie par les raisons développées en page 16 du présent rapport.

KLOECKNER METALS France représente une situation particulière au sein du périmètre de la ZAC :

Cette entreprise est implantée sur le site depuis 1968 et emploie un effectif de 17 salariés permanents pour un chiffre d'affaires de plus de 8 M€.

Son bassin de clientèle est essentiellement local, de même que la domiciliation de ses collaborateurs.

Un transfert sur un site alternatif de proximité est donc recherché, équipé pour accueillir les spécificités des activités exercées.

Les contraintes sociales, financières, techniques et administratives d'un tel déménagement différent sensiblement par rapport à celles inhérentes aux autres propriétaires concernés par le projet.

Comme l'indique la réponse du Maître d'Ouvrage, celui-ci n'a pas ménagé ses efforts pour accompagner l'industriel dans la recherche de solutions appropriées.

Des délais adaptés pour la réalisation la plus optimale possible du transfert d'activités devront être accordés à KLOECKNER METALS France.

***UNE RECOMMANDATION EST EMISE EN CE SENS***

**DE CE QUI PRECEDE ET CONSIDERANT QUE :**

- L'enquête s'est déroulée dans des conditions conformes aux dispositions légales et réglementaires en vigueur
- Les notifications individuelles préalables à l'ensemble des propriétaires et ayant droit concernés ont été effectuées
- L'affichage en Mairie des notifications non réceptionnées avant le début de l'enquête était effectif
- Le Public a été régulièrement tenu informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité
- Le dossier soumis à enquête comportait l'ensemble des pièces et documents requis

**J'EMETS L'AVIS SUIVANT :**

**FAVORABLE**

***Assorti de la recommandation suivante :***

**Des délais adaptés pour la réalisation la plus optimale possible du transfert d'activités devront être accordés à KLOECKNER METALS France.**

***Fait à St Germain en Laye le 11 mai 2022***

**Michel GENESCO**

**Commissaire-enquêteur près le Tribunal administratif de VERSAILLES**

***ANNEXES***