

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU
DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DU
DOMAINE PUBLIC DANS LE CADRE DU
PROJET PRIOR'Yvelines DU QUARTIER DES
PETITS PRES, SECTEUR KEPLER (Parcelles
AM9, 137 et une portion de la rue Kepler) ET
SECTEUR DANTON (Parcelle AM 441p)
*COMMUNE D'ELANCOURT (78990)***

Du 14 au 30 juin 2023

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Michel GENESCO, Commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

A) RAPPORT

- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- CADRE JURIDIQUE
- COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE
- AFFICHAGE/PUBLICITE
- CONCERTATION PREALABLE
- RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE
- PERMANENCES
- OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE
- LISTE DES QUESTIONS TRANSMISE AU MAÎTRE D'OUVRAGE
- REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

B) CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

C) ANNEXES

- *Arrêté de mise à enquête publique du projet de déclassement de parcelles*
- *Plan du secteur concerné*
- *Insertions et publications légales*
- *Affiche apposée sur les panneaux d'informations municipales et au niveau du site*

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre du Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines (PRIOR'Yvelines), la ville d'ELANCOURT, la CA de SAINT QUENTIN EN YVELINES, ainsi que les bailleurs MVH et SEQUENS ont cosigné le 20 décembre 2021 une convention financière ainsi qu'un protocole de gouvernance fixant les objectifs de rénovation et requalification urbaine du quartier des petits prés.

Ce projet vise à :

- Permettre une meilleure ouverture du quartier sur son environnement et favoriser les échanges avec le territoire communal par la démolition de plusieurs bâtiments et par la réorganisation des espaces publics
- Améliorer l'attractivité du quartier par le biais d'un renouveau de l'image résidentielle et la mutualisation d'équipements et la restructuration du pôle commercial

La réalisation de ce projet implique la cession d'emprises foncières suivantes relevant du domaine public

Parcelle	Superficie (m ²)	Usage actuel
Non cadastrée	428	Voirie publique
AM 9	5 039	Voirie et espaces verts publics
AM 137	40	Espaces verts publics
AM 441	840	Voirie et parkings publics

Secteur Kepler :

Il est envisagé la cession aux riverains de la parcelle AM 137 afin de maintenir un accès piéton à l'arrière des pavillons et de permettre une continuité de passage vers l'avenue du 8 mai 1940, par cession d'une emprise de liaison par le bailleur MVH.

Secteur Danton :

Il est projeté la construction d'un nouveau linéaire commercial par SEQUENS et la requalification du parking public.

A l'issue de la présente enquête publique, le déclassement et la cession des emprises en question seront à nouveau soumis au Conseil municipal pour approbation.

CADRE JURIDIQUE ET LEGAL

Code général de la propriété des personnes publiques

- Article L.3111-1 sur le caractère inaliénable du domaine public
- Article L.2141-1 sur l'acte administratif de déclassement
- Article L.241-2 relatif à la procédure de déclassement anticipé du domaine public

Code de la voirie routière

- Article L.111-1 précisant le périmètre du domaine public routier
- Article L.112- 8 sur l'acquisition du foncier par les riverains
- Article L.141-3 relatif aux procédures de déclassement

Code des relations entre le Public et l'Administration

- Articles L.134-1 et 2 concernant l'enquête publique
- Articles R.134-5 à 31 sur les modalités administratives de l'enquête publique

Code général des collectivités territoriales

- Article L.2122-19
- Articles L.123-2 et 3

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE-PUBLIQUE

Le dossier soumis à la consultation et à l'appréciation du public comprenait les éléments suivants :

- Délibération du Conseil municipal du 24 mai 2023
- Arrêté municipal 2023/144 portant ouverture de l'enquête publique
- Notice explicative du projet
- Plans cadastraux des lieux concernés
- Plans de division dressé par géomètre
- Affiche d'information du Public concernant l'enquête
- Attestation d'affichage
- Avis de publications légales
- Bilan de la concertation préalable
- Etude d'impact

Il est considéré que cette composition était conforme aux exigences réglementaires en vigueur et permettaient une information complète du Public sur les différents aspects du projet.

Toutes les pièces du dossier d'enquête étaient consultables en ligne au niveau du site internet de la Municipalité

AFFICHAGE/PUBLICITE

Les actions légales d'information préalable ont été effectuées à l'aide des supports suivants :

- Affichages au niveau des panneaux fixes et numériques d'informations municipales
Copie de l'affiche en annexe
- Publications au sein de journaux locaux et régionaux d'annonces légales selon le calendrier suivant :

Le Parisien	Toutes les nouvelles
7 juin	7 juin
16 juin	21 juin

Copie de ces publications figurent en annexe du présent rapport

Il est signalé qu'en vertu des dispositions de l'article R.141-5 du Code de la voirie routière, l'insertion dans des journaux de la tenue de l'enquête n'était pas obligatoire

Il est considéré que l'information légale préalable sur l'objet et le déroulement de l'enquête publique en question a été réalisée de façon correcte et n'appelle pas de remarque particulière.

En matière d'information extra légale, un article a été publié au sein du journal municipal n° 273 de novembre 2021 mais sans mention à l'enquête publique qui, à l'époque, n'était pas encore programmée.

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Ces actions se sont déroulées du 8 novembre au 17 décembre 2021

Elles ont consisté en l'envoi de courriers d'information aux locataires SEQUENS concernés par le projet de démolition (30 septembre et 12 octobre) et par des réunions publiques décrivant les différents aspects du programme de relogement , de l'aménagement futur et de la restructuration du pôle commercial (12 octobre, 16 novembre et 17 février)

La réunion du 16 novembre a réuni une soixantaine d'habitants en présence de représentants de la Ville et des bailleurs sociaux

De tels actions ont eu un impact positif quant à l'appropriation du projet par les résidents concernés qui semblent avoir apprécié cette démarche participative.

Il est souligné que les plans d'aménagement présentés dans le cadre de cette concertation ne présentaient qu'un caractère de principe fixant les lignes générales du projet, a contrario des documents cartographiques présents au sein du dossier d'enquête publique

RENCONTRES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Je me suis rendu auprès du Maître d'Ouvrage le 5 juin 2023 et ai rencontré M. PELEGRIN, Maire adjoint délégué à l'Aménagement et Urbanisme ainsi que Mme TURPIN, directrice de l'Urbanisme attachée à la Municipalité d'ELANCOURT

Je me suis rendu sur les lieux concernés afin de prendre connaissance des réalités de terrain afférentes à l'enquête publique dont j'ai la charge.

Lors de la clôture de l'enquête le 30 juin, j'ai rencontré de nouveau ces interlocuteurs afin d'évoquer la première synthèse des avis recueillis de la part du Public.

PERMANENCES

En concertation avec le Maître d’Ouvrage, deux permanences de 3 h chacune ont été programmées aux dates suivantes .

- Mercredi 21 juin de 14 à 17 h
- Vendredi 30 juin de 14 à 17 h.

Ces permanences se sont tenues dans une salle de réunion de la Mairie d’ELANCOURT, siège de l’enquête ; les conditions matérielles ont été tout à fait convenables et aucun fait particulier n’est à signaler.

OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE

Date	Nom	Résumé de l'avis
21 juin	M. BOUHIER 34, rue Képler	S'interroge sur la pérennité d'accès à son jardin situé à l'arrière de son habitation du fait du retranchement du domaine public de la sente piétonne Avait déjà soulevé cette question lors de la phase de concertation préalable. Son voisin, M. MICHAUD partage les mêmes préoccupations
27 juin	M GERMON	Souligne l'existence d'une canalisation de gaz haute pression sur le trajet de laquelle sont plantés des arbres au niveau de la parcelle AM 137 destinée à faire l'objet d'une cession ; un contact avec le gestionnaire de ce réseau s'impose Déploire l'exigüité de la parcelle de liaison cédée par MVH Souhaite que le SDIS soit consulté quant à la largeur réglementaire de la sente constituant la parcelle AM 137 Exige le maintien du trottoir bordant la parcelle 131
27 juin	M. MOREAU	Relate des difficultés d'accès aux chantiers en cours par les engins de TP et souhaite une meilleure signalétique au profit de ces derniers afin d'éviter leur engagement vers l'impasse Képler <i>Avis hors périmètre de l'enquête mais que je fais remonter au Maître d'ouvrage</i>
30 juin	M ISSALOU 40 rue Képler	S'interroge sur la pérennité de l'accès à son jardin situé à l'arrière de son habitation Demande le maintien du trottoir jouxtant son mur pour la continuité d'accès à la sente piétonne ainsi que les dispositifs de protection (potelets ?) présents Souhaite l'éloignement maximum des conteneurs de déchets ménagers de son habitation <i>Avis hors périmètre de l'enquête mais que je fais remonter au Maître d'ouvrage</i>

LISTE DES QUESTIONS POSEES AU MAÎTRE D'OUVRAGE

Au regard de la faible participation du Public au cours de l'enquête (4 visites + écrits rassemblant 10 avis, remarques ou questions), il n'a pas été jugé nécessaire d'établir un procès-verbal de synthèse mais de transmettre la liste limitée de questions formulées ci-après :

● Question n° 1 : Après édification de la paroi séparative prévue sur le côté ouest de la parcelle AM 137, une largeur résiduaire utile de celle-ci sera-t-elle suffisante pour permettre la circulation de matériels de jardinage tels que tondeuses et brouettes et, le cas échéant, de dispositifs d'évacuation de personnes en cas d'accident ?

● Question n° 2 : Le mur sud de la parcelle 131 est actuellement bordé par un trottoir muni de dispositifs de protection permettant un accès piétonnier continu depuis le bout de l'impasse Képler vers la parcelle AM 137. Cette situation sera-t-elle conservée ? Dans la négative, quelle solution alternative serait proposée ?

● Question n° 3 : La future paroi séparative prévue sur le côté ouest de la parcelle AM 137 pourrait-elle être constituée de matériaux moins larges et moins onéreux d'entretien que des parpaings (grillage, matériaux plastiques ou composites de couleur verte) ?

● Question n° 4 : Quelles dispositions contractuelles sont prévues en ce qui concerne la canalisation de gaz ?

REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Les réponses du Maître d'Ouvrage figurent en couleur **bleue**

Les appréciations du Commissaire-enquêteur figurent en couleur **rouge**

● **Question n° 1** : Après édification de la paroi séparative prévue sur le côté ouest de la parcelle AM 137, une largeur résiduaire utile de celle-ci sera-t-elle suffisante pour permettre la circulation de matériels de jardinage tels que tondeuses et brouettes et, le cas échéant, de dispositifs d'évacuation de personnes en cas d'accident ?

Afin de rétablir les usages et domanialités dans le cadre du projet de renouvellement du quartier des Petits Près, la ville envisage, après concertation avec les riverains, le maintien à l'accès des jardins par la cession aux propriétaires de ladite sente (aujourd'hui en domaine public), ainsi que de la parcelle AM 137 et une partie de la parcelle AM 456 (propriété du bailleur 1001 Vies Habitat) pour créer la jonction avec l'avenue du 8 mai 1945.

Une clôture sera édiflée au sud de la parcelle AM 137 et à l'ouest de la sente.

Concernant la largeur du futur accès, il est prévu pour la partie à l'arrière des jardins de maintenir la largeur actuelle du domaine public, soit 1 mètre (Cf. plan du géomètre) ; largeur donnée à la création du lotissement. Il est d'usage de penser que l'accès est plus large car cet espace clôturé, à l'arrière des jardins, est en fait propriété du bailleur 1001 Vies Habitat (2,5 mètres) et de la ville (1 mètre). La parcelle AM 137 étant cédée dans son entièreté, cette section sera plus large (2,1 à 2,3 mètres).

Les riverains et le bailleur sont d'accord pour laisser la gestion des arbres à 1001 Vie Habitat et donc de ne pas modifier la largeur de la sente ; cela étant suffisant pour le passage occasionnel des outils de jardinage. Parallèlement, il n'existe aucune obligation de largeur concernant les accès secondaires. En effet, la rue Kepler est suffisamment large pour recevoir les secours et autres services.

Je pense que cette réponse est de nature à répondre aux inquiétudes des riverains concernés. Les modalités de gestion de cette emprise ainsi cédée devront être étudiées et déterminées en étroite concertation avec ces riverains et leurs notaires.

UNE RECOMMANDATION EST EDICTEE EN CE SENS

● **Question n° 2** : Le mur sud de la parcelle 131 est actuellement bordé par un trottoir muni de dispositifs de protection permettant un accès piétonnier continu depuis le bout de l'impasse Kepler vers la parcelle AM 137. Cette situation sera-t-elle conservée ? Dans la négative, quelle solution alternative serait proposée ?

Il est ressorti des études urbaines qu'il n'était pas nécessaire de maintenir le trottoir le long du n°40 (parcelle AM 131) et de préférer laisser l'emprise au bailleur 1001 Vies Habitat dans le cadre de sa résidentialisation et réhabilitation des espaces extérieur.

Une voie de circulation interne sera donc réalisée à cet emplacement, le long du mur. Nous demandons au bailleur 1001 Vies Habitat de proposer un dispositif de protection.

Il me paraît utile de ménager un cheminement piétonnier sécurisé le long de ce mur, assurant ainsi la continuité de passage entre la fin de l'impasse et l'accès à la parcelle AM 137

UNE RECOMMANDATION EST EDICTÉE EN CE SENS

● **Question n° 3 :** La future paroi séparative prévue sur le côté ouest de la parcelle AM 137 pourrait-elle être constituée de matériaux moins larges et moins onéreux d'entretien que des parpaings (grillage, matériaux plastiques ou composites de couleur verte) ?

En effet, c'est un point qui est ressorti lors de notre échange avec les riverains. Il a été proposé plusieurs modèles de clôtures, du grillage rigide au mur en parpaings.

Au vu des arbres existants à sauvegarder, nos services étudie la solution la plus appropriée pour ce projet. Nous reviendrons vers les riverains avec les propositions, accompagnées de leurs avantages et inconvénients, pour décision.

Dont acte

● **Question n° 4 :** Quelles dispositions contractuelles sont prévues en ce qui concerne la canalisation de gaz ?

Comme évoqué lors de la réunion du 11 mai 2023 avec les riverains proches, nous avons entrepris les démarches de recherche de réseaux sur les emprises à céder et nous les en tiendrons informés.

Si des réseaux étaient présents, une servitude serait rédigée et mentionnée à l'acte de cession aux riverains. Un plan et des mesures de protection y seraient annexés.

Dont acte

SECONDE PARTIE
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Comme cela était prévisible, la totalité des questions et demandes exprimées au cours de l'enquête émanent des résidents de l'impasse Kepler

La cession des autres emprises foncières concernées par le projet soumis à enquête (parcelles AM 9 et AM 441p), bien que de superficies bien supérieures, n'a suscité aucune remarque ou réaction.

Un tel constat peut s'expliquer par les raisons suivantes :

- **Les riverains de l'impasse Kepler possédant un jardin à l'arrière de leur habitation desservi par la sente située sur la parcelle AM 137, sont directement impactés par les conséquences de la rétrocession de cet espace public à leur patrimoine commun et s'interrogent sur les conséquences matérielles et administratives de cette opération.**

La gestion de cet espace ainsi « collectivisé » nécessitera la constitution d'une structure appropriée destinée, notamment, à fixer les modalités d'usage et d'entretien de cette voie.

- **Les autres habitants jouxtant les parcelles déclassées AM 441p et AM 9 de superficie totale supérieure à 6 000 m², appelées à faire l'objet de restructurations lourdes n'ont pas apporté de contribution.**

Un tel désintérêt (apparent) se justifie au regard des nombreuses actions antérieures de concertation et d'information préalables menées en amont au profit de ces résidents (cf chapitre ci-avant) auxquelles ont activement participé le Public local qui semble s'être approprié le projet de requalification urbaine les concernant.

Cette frange de population a peut-être estimé que l'enquête publique faisait double emploi avec leur participation à la phase de concertation préalable.

DE CE QUI PRECEDE ET CONSIDERANT QUE :

- L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires requises et le Public a pu s'exprimer de façon correcte et les documents mis à sa disposition permettaient d'appréhender tous les aspects du projet
- Le Maître d'Ouvrage a répondu à l'ensemble des questions formulées résultant de la participation du Public

J'EMETS L'AVIS SUIVANT :

FAVORABLE

ASSORTI DES DEUX RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- **Recommandation n°1** : Le Maître d'Ouvrage veillera à accompagner et à conseiller utilement les habitants de l'impasse Kepler concernés par la cession de la parcelle AM 137 dans le cadre des démarches juridiques et administratives liées à cet acte
- **Recommandation n°2** : Il est conseillé de maintenir un cheminement piétonnier (trottoir ou part de voirie de passage) le long du mur sud de bordure de la parcelle 131

Fait à St Germain en Laye le 10 juillet 2023

Michel GENESCO

Commissaire-enquêteur près le Tribunal administratif de Versailles

ANNEXES

- *Arrêté de mise à enquête publique du projet de déclassement de parcelles*
- *Insertions et publications légales*
- *Affiche apposée sur les panneaux d'informations municipales et au niveau du site*
- *Attestation d'affichage*