

# Enquête publique

Préalable à la déclaration d'utilité publique, au profit de l'Etablissement foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour la constitution de réserves foncières au lieu-dit « Les Garennes » sur la commune de Mériel.

du 28 mai 2018 au 13 juin 2018 inclus

## Conclusions du Commissaire Enquêteur

Murielle Lescop



## 1 Objet de l'enquête : le projet d'aménagement

Cette enquête a pour objet l'acquisition de réserves foncière en vue de la réalisation d'un projet qui reste encore indéterminé au bénéfice de l'EPFIF (établissement public foncier d'Ile-de-France).

La présente enquête publique est une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la constitution de réserves foncières au lieu-dit « Les Garennes » sur la commune de Mériel, au profit de l'Etablissement Foncier d'Ile-de-France (EPFIF). Le portage de l'opération sera donc effectué par l'EPFIF désignée par la commune pour acquérir les parcelles.

Elle s'est déroulée sans incident jusqu'à son terme, du 28 mai 2018 au 13 juin 2018 inclus conformément au :

- code de l'expropriation publique,
- code de l'urbanisme, notamment les articles L221-1 et L300-1,
- code général des collectivités territoriales,
- décret N° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans le département ;
- à la délibération du 25 février 2016 par laquelle le conseil municipal de Mériel sollicite auprès du Préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour la constitution d'une réserve foncière au bénéfice de l'Etablissement foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour la constitution de réserves foncières au lieu-dit « Les Garennes.
- la décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 23 avril 2018, désignant le commissaire enquêteur,
- l'arrêté n°2018-14702, en date du 11 mai 2018, pris par le préfet du Val d'Oise, prescrivant l'ouverture de la présente enquête.

Elle est organisée par le préfet du département du lieu où l'opération est prévue conformément à l'article R 112-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### 1.1 Présentation du projet

Le périmètre du projet s'étend sur la commune de Mériel. La commune comprend 5007<sup>1</sup> habitants et se situe à 10 km de la ville de Cergy-Pontoise qui abrite la cité administrative du Département (Préfecture, Tribunal administratif etc.) et de la zone aéroportuaire de Roissy. Vingt-neuf km la sépare de la porte de Saint Ouen ce qui la place dans la Grande Couronne parisienne.

---

<sup>1</sup> Source : Notice Explicative, p.3 (INSEE 1/07/2017)

Construite en bordure de l'Oise, Mériel s'étend sur le coteau qui surplombe la vallée de l'Oise à la limite du Parc Naturel Régional du Vexin Français situé sur la rive opposée. La commune est longée en sa partie Nord la forêt domaniale de l'Isle-Adam.

Le territoire communal couvre une superficie de 534 hectares comprenant 66 % d'espaces agricoles forestiers et naturels soit environ 150 ha de bois et 100 ha d'espaces agricoles. La commune présente donc un caractère rural important avec un habitat essentiellement pavillonnaire ou de bourg. Le collectif est issu principalement d'opérations d'aménagement récentes

Les parcelles concernées par la présente enquête, se situent sur le lieu-dit *Les Garennes* constitué par un espace ouvert en lisière du Bois des Garennes, sur le haut du coteau. La lisière fait l'objet d'une protection au titre du SDRIF 2013<sup>2</sup>, sur une bande de 50 mètres, inconstructible. A l'Ouest du périmètre se trouve le centre équestre qui lui aussi bénéficie d'une protection de 50 m.

L'ensemble du périmètre couvre 7.5 hectares et comprend 55 parcelles composées pour l'essentiel de terrains agricoles et de friches. L'EPFIF et la commune en possèdent déjà 34 %.

Il est bordé de part et d'autres par le chemin des Garennes bordé de maisons au Nord. Il se termine en impasse jusqu'au centre équestre à l'Ouest, et le chemin de la Faisanderie, au Sud qui rejoint la rue des Ormes à l'Est. Cette dernière traverse le lotissement des *Garennes* du chemin des Garennes jusque la rue de l'Abbaye vers la N184, et l'A15 en direction de Paris et de l'aire de Roissy. Le centre peut être rejoint par la rue Haut Val Mary à partir du chemin des Garennes, située en surplomb de la voie ferrée.

Le lotissement des Garennes, considérée comme la phase 1, a été réalisé par un promoteur privé sur une surface de 4.6 ha (lisière incluse). Il comprend 38 logements individuels et 59 logements sociaux.

### 1.1.1 Nécessité de constituer des réserves foncières

La ville de Mériel est soumise à un certain nombre d'obligations en matière de construction de logements du fait de sa situation géographique :

- Au regard du SDRIF 2013 pour participer à l'effort régional.
- Au champ de la loi SRU<sup>3</sup> pour la production de logements sociaux que la loi n°20139-61 du 18 janvier 2013 Relative à la Mobilisation du Foncier et au Renforcement des Obligations de Logements social<sup>4</sup> a renforcée en imposant à la commune un taux de production de 25% de logements sociaux.

En outre, la loi impose une diversification des typologies des logements sociaux selon le niveau de revenus des ménages.

La commune qui avait pourtant largement dépassé les objectifs imposés pour la période 2002-2011 s'est retrouvée en état de carence, laquelle a été prononcée par le Préfet le 5 août 2014 car elle n'avait pu produire assez de logements sur la période 2011-2013, croyant que l'excédent pouvait être reporté sur les objectifs suivants.

La commune a signé un contrat de mixité sociale avec l'Etat en échange d'un assouplissement des sanctions. Une nouvelle convention a été signée avec l'EPFIF, bénéficiaire du droit de préemption urbain depuis d'état de carence, lui permettant d'exercer le droit d'expropriation, avec de nouveaux objectifs. Depuis, un certain nombre d'opérations ont été programmées et mises en chantier pour certaines, permettant la levée de carence le 26 décembre 2016.

---

<sup>2</sup> Massif boisé de plus de 100 ha

<sup>3</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

<sup>4</sup> Dite Loi Duflot

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la commune a déjà produit 253 logements sociaux, mais ces derniers ne représentent que 12.5 % de l'ensemble des logements. La commune doit en produire encore 251 pour atteindre les objectifs attendus dont on peut cependant déduire 122 logements déjà programmés.

En effet, la suppression des COS<sup>5</sup> dans le PLU a permis la multiplication des divisions de parcelles et de petites opérations privées de quelques logements, que la commune a du mal à maîtriser. Les propriétaires de parcelles y voient une opportunité de plus-value de leur bien, tandis que les prix des terrains ont tendance à augmenter, rendant les opportunités foncières de plus en plus coûteuses pour la collectivité.

### 1.1.2 Le projet

La commune envisage la construction de 150 logements dont 40 % de logements sociaux. Ces derniers comprendront 30% de PLAI et 30% de PLS, logement très social et logement pour les ménages les plus aisés, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale imposés par la loi. La lisière sera traitée en espace paysager. Une desserte interne devrait relier la rue des Ormes via la rue Louis Charles Boileau au chemin des Garennes.

### 1.1.3 Enjeux du projet

L'objectif est d'acquiescer la maîtrise foncière de la dernière emprise foncière identifiée au PLU, sous la forme d'une Orientation d'Aménagement Programmée, pour y réaliser ses engagements.

La commune affiche dans son document d'orientation une volonté d'augmenter sa population de 600 à 800 habitants et d'atteindre 5000 habitants en 2025 avec une consommation d'espaces de 9 ha à 15 ha.<sup>6</sup>

La situation des Garennes permet de profiter d'une vue sur la vallée de l'Oise et le parc naturel du Vexin Français. Un chemin de randonnée longe la lisière. La commune a donc inscrit des perspectives à préserver dans l'OAP secteur des Garennes.

L'enjeu est de produire du logement en réfléchissant avec les habitants à un aménagement qui soit à la fois durable et qualitatif. C'est pourquoi la commune a choisi de tenter d'obtenir le label Ecoquartier pour le futur quartier.

Dans une situation de renchérissement haussier sur les terrains potentiellement constructifs, il est donc important de prévenir l'inflation du prix des terrains qui pourrait compromettre la faisabilité de l'opération. La maîtrise foncière permettra :

- Un temps de réflexion suffisant pour construire un projet global intégrant les différents enjeux, environnementaux, sociétaux et urbains.
- Une maîtrise des prix permettant le financement du logement social et des aménagements.

### 1.1.4 Appréciation sommaire des dépenses

Le coût de l'opération est estimé à 2 400 000 € (chiffre arrondi). Il comprend les frais d'acquisition des parcelles et les frais d'études et de portage.

---

<sup>5</sup> COS : Coefficient d'Occupation des Sols

<sup>6</sup> PLU approuvé le 30 janvier 2014, modifié par la modification N°1 en date du 18 décembre 2014, modifié par la modification n°2 en date du 14 avril 2016, OAP, page 3

## 2 Déroutement de l'enquête

### 2.1 Réunions préparatoires à l'enquête

#### 2.1.1 Réunion avec la commune

Une réunion a eu lieu le 14 mai 2018 dans les bureaux de la mairie avec les responsables de l'urbanisme.

#### 2.1.2 Réunion avec l'EPFIF

J'ai rencontré la personne en charge de l'opération à l'EPFIF. Cette dernière m'a éclairée sur le montage de l'opération et le rôle joué par l'EPFIF pour réguler les prix de sortie des logements.

#### 2.1.3 Visite du périmètre de l'opération

J'ai procédé à la visite des lieux de l'opération le 25 mai 2018 à 14 h00 avec les responsables communaux. En dehors de cette visite, je me suis rendue sur les lieux deux fois pour mieux évaluer les problèmes d'accessibilité du périmètre, à la demande des habitants.

### 2.2 Information effective du public

#### 2.2.1 Lieu, durée de l'enquête et permanences

L'enquête s'est déroulée du lundi 28 mai 2018 au mercredi 13 juin 2018 inclus, à la mairie de Mériel où le dossier était consultable aux horaires d'ouverture de la mairie.

J'ai assuré trois permanences à la mairie de Mériel :

- Le jeudi 31 mai 2018 de 14h00 à 17h00.
- Le samedi 9 juin 2018 de 9h30 à 12h00.
- Le mercredi 13 juin de 14h00 à 17h30.

Suite à une annonce erronée dans le journal municipal, j'ai tenu une permanence supplémentaire le mercredi 13 juin 2018 de 9h30 à 12h00.

#### 2.2.2 Affichage

L'avis au public, format A2, présentant la taille de caractère réglementaire sur fond jaune portant sur l'arrêté, faisant connaître l'ouverture et les conditions de l'enquête, a été affiché le 15 mai et enlevé le 15 juin 2018 :

- A la mairie de Mériel.
- Sur la ville dans les secteurs stratégiques de la ville en 8 points (mairie, centre-ville, centre commercial).
- Sur site, en 2 points d'affichage.
- En cours d'enquête une affiche a été rajoutée à la gare.

J'ai pu constater tout au long de l'enquête que l'affichage était bien présent sur l'ensemble de la commune et que les affiches enlevées avaient été remplacées.

### 2.2.3 Publications

#### Publications légales

L'avis au public a été publié 12 jours avant l'ouverture, et dans les 8 premiers jours de l'enquête :

- « *La Gazette du Val d'Oise* » le 16 mai 2018 et le 30 mai 2018.
- « *Le Parisien* » Edition du Val d'Oise, le 16 mai 2018 et le 30 mai 2018.

#### Publications locales

La ville de Mériel a publié un article à propos de l'enquête sur son site internet et sur son Journal municipal *Mériel et Vous* (numéro de juin paru le 7 juin).

### 2.2.4 Dossier de l'enquête

Sur le lieu de l'enquête, outre le registre d'enquête, le dossier à la disposition du public comprenait 7 documents :

1. La Notice explicative.
2. Plan du périmètre.
3. Le plan de situation.
4. L'appréciation sommaire des dépenses.
5. Extrait des registres des délibérations approuvant la demande de Déclaration publique pour constitution de réserves foncières au profit de l'EPFIF sur le secteur dit des Garennes.
6. L'arrêté n°2018-14702, en date du 11 mai 2018, pris par le préfet du Val d'Oise, prescrivant l'ouverture de la présente enquête.
7. Avenant à la convention de veille et de maîtrise foncière pour la réalisation d'opérations d'habitat sur la commune de Mériel.

Le dossier d'enquête était complet et comprenait l'ensemble des documents nécessaires. Le dossier pouvait être consulté sur les lieux de l'enquête, à la mairie de Mériel et sur un site internet de la ville.

### 2.2.5 Dépôt des observations

Le registre d'enquête coté et parafé par mes soins, était consultable sur le lieu de l'enquête. Une adresse mail était également à la disposition du public : [enquetedupgarennes@ville-de-meriel.fr](mailto:enquetedupgarennes@ville-de-meriel.fr)

### 2.2.6 Climat de l'enquête

#### Relations avec le personnel communal

Pendant toute la durée de l'enquête, la mairie a mis à disposition des bureaux adaptés à l'accueil du public. Le personnel municipal s'est montré disponible et réactifs à toutes mes demandes et à celles du public.

#### Relation avec le public

Le public s'est montré courtois et attentif sur un certain nombre de points en relation avec le projet.

Le maire est entré dans la salle alors que je tenais la permanence du samedi matin. Il est resté entre cinq et dix minutes, sans prendre la parole. Une personne a contesté la présence du maire.

Cependant, j'estime que chacun a pu s'exprimer librement lors de ces permanences en dehors de la présence du maire qui s'est montré courtois et respectueux de l'indépendance du commissaire enquêteur dans les échanges que j'ai pu avoir avec lui pendant l'enquête, ainsi que l'ensemble des élus rencontrés.

### 2.2.7 Fin de l'enquête

J'ai rencontré Madame Saint-Denis, maire adjointe chargée de l'urbanisme, Madame Thévenot responsable de l'urbanisme afin de leur présenter les résultats de l'enquête relatés dans un procès-verbal de synthèse auquel la commune a répondu.

### 3 Analyse des observations recueillies

#### 3.1 Analyse de la participation du public

La participation a été plutôt forte compte tenu de la brièveté des délais de l'enquête. Le public s'est déplacé en nombre, intéressé et soucieux de connaître les détails du projet.

##### 3.1.1 Permanences

J'ai reçu en tout trente-sept personnes lors de mes permanences. La majorité habitait à proximité du périmètre de l'opération. Certains éléments ont été évoqués plus spécifiquement à l'oral : destruction des arbres et de l'environnement par la division des parcelles qui se sont multipliées récemment, perte d'intimité par le rapprochement des constructions, interrogation sur la perte de valeur de leur bien, efficacité des noues dans le quartier de la phase 1.

##### 3.1.2 Observations écrites

J'ai reçu en tout 41 observations écrites et une pétition signée par 117 personnes. Les observations écrites représentent 46 personnes, certains ayant déposé plusieurs fois leurs observations, ou d'autre s'étant regroupés. J'ai exclu le mail n°4 de mon analyse car il concernait une demande de renseignement uniquement.

Les habitants qui ont participé à l'enquête sont majoritairement des riverains impactés par le projet, avec tout de même une participation des Mériellois du bas de Mériel non négligeable.

Observations écrites	Nombre d'habitants	%
Habitants Phase 1	5	11%
Habitants des Garennes hors phase 1	27	60%
Total habitants des Garennes	32	71%
Habitants Mériel hors Garennes	13	29%
Total habitants Mériel	45	100%

En revanche la pétition signée par 117 personnes présente une sociologie un peu différente avec une prédominance des habitants de la phase 1.

Pétition	Nombre d'habitants	%
Habitants Phase 1	50	43%
Habitants des Garennes hors phase 1	39	33%
Total habitants des Garennes	89	76%
Total habitants Mériel hors Garennes	26	22%
Total avec promeneurs	117	100%

### 3.2 Analyse des thématiques abordées

La construction de nouveaux logements rencontre une opposition pour différents motifs exposés par ordre d'importance :

- Saturations des réseaux viaires (68% des observations).
- Perte paysagère et de l'intimité.
- Perte écologique.
- Procédure mal comprise et critiquée.
- Imperméabilisation des sols.
- Manque d'infrastructures scolaires.
- Manque d'infrastructures socioculturelles et sportives.
- Concentration des logements sociaux dans le haut de Mériel.
- Danger pour la pérennité du centre équestre.
- Transports en commun inopérants.

Cette opposition est renforcée par le résultat de la construction de la phase 1 qui est peu appréciée par les habitants alentours.

Les propriétaires impactés par le périmètre de la DUP ont fait part de leurs interrogations sur la possibilité de faire construire dans le fond de leur parcelle après cession à l'EPFIF, le montant de l'indemnisation. Certains souhaitent conserver leur parcelle.

Observation	Accessibilité	paysager	perte de tranquillité	écologique	procédure	impermeabilisation	scolaire	DUP	socio-culturel et sportif	logement social	centre équestre	TC <sup>7</sup>
Total	28	20	19	14	14	10	10	8	7	7	4	2
Répartition	70%	50%	48%	35%	35%	25%	25%	20%	18%	18%	10%	5%

La répartition des observations écrites par thèmes montre que les trois principales préoccupations qui ressortent sont :

- Les problèmes d'accessibilité au quartier qui vont s'aggraver (70%).
- La perte de tranquillité à égalité avec des préoccupations environnementales et écologiques qui représentent 75 % des observations si on les compte ensemble.
- L'insuffisance des infrastructures : est souligné aussi bien le manque de structures scolaires, médicales, socio culturelles, d'espaces de jeux, de gymnases, ou de terrains sportifs (terrains de jeux, skate parcs). Additionnées, ces éléments représentent 30% des observations, auxquelles on peut ajouter les transports en commun (TC).

<sup>7</sup> TC : transports en Commun

La pétition reprend ces trois thèmes. On peut regrouper ces différentes préoccupations sous deux grands chapitres :

- l'environnement et le cadre de vie avec ses diverses problématiques
- la mutation urbaine avec la densification de la commune.

### 3.2.1 Environnement et cadre de vie

Courriers 2,3,4,5,6,7,8 mails 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,14,15,16,17,18 observations 2,3,4,7,8,10,11,12, pétition (30 observations en tout + la pétition)

La modification de l'environnement est une préoccupation majeure en termes paysagers, d'usage mais aussi de destruction du milieu, notamment des champs et des prairies ainsi qu'en termes de risques notamment de ruissellement des eaux, et des risques liés à la présence d'anciennes carrières.

Par exemple courrier n°6 : *« Nous en avons assez du bétonnage, de la destruction de parcelles cultivables et boisées, de la disparition de prairies et de taillis qui sont des écosystèmes. Exemples, le chemin du Bois menant aux Garennes est un passage pour les grenouilles au moment du temps de l'accouplement. Dans les prairies près du centre équestre peuvent brouter en toute quiétude des chevreuils. Préférons-nous, nous promener au calme sur des chemins de terre avec vue sur la nature ou, sur des rues asphaltées avec vue sur de tristes bâtiments en respirant la pollution des voitures ? Préférons-nous entendre le chant des oiseaux ou l'infernal ballet des deux-roues zigzaguant sur du bitume ? »*

#### a. Paysager

Les habitants sont désireux de préserver des espaces libres, avec des bosquets, des prairies qui offrent à la fois des lieux de promenades, et des vues sur le parc naturel du Vexin Français. Le caractère campagnard avec la diversité des espaces naturels (lisières, champs, prairies, bords de l'Oise) participent à la qualité de vie autant qu'un habitat relativement dispersé, préservant l'intimité des parcelles.

#### b. Ecologique

Ce paysage est également perçu comme un réservoir de biodiversité. Les prairies, friches et prés en lisière y participent autant que la forêt. Il faut donc préserver autant que possible cet espace interstitiel avec sa faune et sa flore.

Les aménagements paysagers offrent comme le soulignent certains, peu de flore susceptible de convenir à la faune présente.

Le centre équestre a demandé à ce que la prairie située à ses abords soit préservée dans son intégralité pour préserver le paysage, mais aussi ses fonctions et créer ainsi une zone tampon qui limite les nuisances engendrées par son activité. En effet la prairie s'étend sur les parcelles AI 233, 232, 234 incluses dans le périmètre du projet.

La commune a répondu au commissaire enquêteur sur les possibilités de préserver le cadre paysager, et de donner des assurances pour le maintien des écosystèmes en place.

La commune s'est prononcée sur :

- la possibilité d'étendre la bande des 50 mètres et de préserver la prairie :

*« La lisière de forêt est maintenue sur tout le site, il s'agit d'une limite intangible. L'élargissement de la lisière urbaine aurait pour conséquence de réduire l'assiette foncière, et de remettre en cause l'équilibre financier de l'opération (point 8). Une réflexion peut cependant être menée sur des aménagements dits de transition situés*

aux franges de la lisière, et de la zone N à proximité du centre hippique, construction en épandage ou espaces récréatifs par exemple. Actuellement, on peut constater une rupture peu harmonieuse entre ces deux milieux. »

➤ La possibilité de préserver les bosquets le long du chemin du Bois :

« Idem, le bureau d'études mènera une réflexion globale sur les espaces verts à conserver en veillant à ne pas remettre en cause la viabilité économique du projet. »

➤ La possibilité de s'engager dans une démarche de restitution ou de conservation des milieux pour favoriser la faune existante avec un écologue :

« Pas d'engagement à ce stade, des études environnementales seront menées, la restitution ou la conservation des milieux (démarche ERC) se posera au moment du diagnostic environnemental. »

➤ La possibilité de préserver davantage les vues sur : le parc naturel du Vexin et sur la forêt :

« Deux cônes de vues sont inscrits au PLU. Ils seront inscrits dans le cahier des charges, ces éléments qualitatifs sont indiscutables. Le projet devra avoir un double dialogue, celui avec son environnement immédiat (bois des Garennes), et le grand paysage (PNR du Vexin). »

### **Avis du commissaire enquêteur**

La commune paraît sensibilisée à la démarche ERC qui consiste à travailler sur les problématiques environnementales très en amont des projets et à construire des projets sur le principe Eviter, Réduire, Compenser. « La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont est essentielle pour prioriser : les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer. Le ministère définit la politique nationale en matière d'évitement, de réduction et de compensation des impacts environnementaux des plans, programmes ou des projets au travers des outils législatifs, tels que la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, et par la diffusion d'éléments méthodologiques comme les lignes directrices nationales sur la séquence éviter, réduire et compenser les impacts sur les milieux naturels qu'il porte à la connaissance de l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire et du développement économique<sup>8</sup> » Cette démarche doit être proportionnelle aux enjeux du projet.

La commune a exprimé son souhait de conserver les vues sur le PNR du Vexin à partir du chemin de la Faisanderie. Cependant, les cônes de vision figurant actuellement dans l'OAP ne prennent pas en compte suffisamment l'aspect « balcon » du chemin de la Faisanderie. Ce dernier offre une promenade dégagée qui risque d'être fortement réduite. Il est donc particulièrement important que la commune acquière la bande des 50 mètres en lisière de forêt pour pouvoir travailler ce périmètre en espace de transition écologique et y ménager des vues sur la vallée de l'Oise.

Ce grand paysage appartient au patrimoine paysager de la commune et de la Région. La commune a souligné très justement le dialogue entre les parties boisées de la crête et cet ensemble plus vaste qu'elle affirme vouloir conserver et mettre en valeur dans le cadre des futures études. La démarche ERC fournit une méthodologie pertinente pour atteindre cet objectif.

#### **c. Risque d'imperméabilisation**

Le sol présentant d'anciennes carrières du gypse qui est une roche particulièrement perméable, inquiète les habitants. En cas de construction, certaines précautions doivent être prises dans ce type de contexte. Les habitants ne sont pas sûrs que la connaissance du sol soit entièrement maîtrisée et s'inquiètent d'une forte urbanisation.

Dans ce contexte l'imperméabilisation des sols par les constructions peut également présenter un risque pour le quartier, car les futurs logements seront construits en surplomb d'un coteau dont la pente présente un dénivelé

<sup>8</sup> Source : Ministère de la transition Ecologique et Solidaire  
Enquête publique DUP réserve foncière à Mériel au profit de l'EPFIF

important. Deux craintes apparaissent à travers les observations écrites et les observations orales lors des permanences :

- Le risque d'inondation.
- Le risque d'affaissement, voire d'effondrement.

La commune a apporté des précisions sur :

- a. Les contraintes géologiques connues.
- b. Les mesures de connaissance des sols.
- c. Le risque inondation.

*« Une étude géotechnique sera réalisée par l'aménageur, elle est obligatoire. Tout projet d'aménagement est conditionné par la réalisation d'études de sols. Elles permettent d'adapter le projet d'aménagement à la nature du sol, et d'évaluer les coûts de construction. La commune connaît les contraintes de son territoire, il s'agit de servitudes d'urbanisme qui s'imposent à tout projet d'aménagement, les études techniques permettront de compléter la connaissance du risque. Le risque inondation fluvial est inexistant sur cette partie du territoire communal. Le risque pluvial sera quant à lui analysé dans le cadre des études pré-opérationnelles ultérieures. Concernant les eaux pluviales, les dispositifs mis en œuvre sur la phase 1 des Garennes sont basés sur un système d'infiltration à la parcelle et dans des noues. L'excédent en cas de gros orages pourra être déversé dans le bassin de retenue des eaux pluviales avec son système de gestion de débit de fuite. C'est une obligation du syndicat d'assainissement SIAVOS. Concernant la présence de gypse, Mériel n'est pas dans le périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien. »*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Les études devraient rassurer les habitants. Il serait souhaitable d'effectuer un bilan sur l'efficacité des dispositifs mis en place dans la phase 1, car les habitants se sont plaints de l'engorgement des noues lors des permanences.

## **3.2.2 La mutation urbaine de la commune**

Courriers 4, 5,6,7,8,9 mails 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16,17,18 observations 3,5,6,8,11,12,14 pétition (29 observations en tout + la pétition)

La densification qui est qualifiée de « bétonnage », apporterait outre une modification du paysage, des nuisances qui seront supportées par les habitants en termes de circulation automobile, d'affluences dans les infrastructures de la commune scolaires, socio-culturelles et médicales ou encore dans les transports en commun déjà saturés. Les constructions apporteront également bruit, pollution et promiscuité.

### **3.2.2.1 Infrastructures d'accessibilité**

#### **a. Les infrastructures routières**

La topographie de la commune contribue à créer une congestion du trafic dans le réseau communal aux heures de pointe, notamment au niveau de la rue de l'Abbaye, et de la RD922. Le quartier des Garennes et plus particulièrement le périmètre du projet, est considéré comme un « cul de sac ». Les voies d'accès sont réduites et inadaptées à un fort trafic. En effet une seule route dessert le quartier (La rue Haut Val Mary). Elle est déjà sous-dimensionnée et présente des trottoirs mal entretenus peu adaptés au passage des piétons. La création dans le quartier des Garennes (phase 1) de la rue des Ormes pour rejoindre la N 184 apparaît comme

particulièrement dangereuse pour les automobilistes comme les piétons, en raison du manque de visibilité liée à la géométrie de la voirie et des stationnements mal intégrés. Le trafic de transit particulièrement important et l'inadaptation de la voirie fait craindre que l'apport de véhicules engendré par la construction de nouveaux logements ne bloque l'accessibilité et n'augmente la pollution liée au trafic.

La présence d'un trafic de transit important contribue à inquiéter les habitants : « *L'axe routier pour rejoindre la nationale est parfois saturé : il faut bien trop souvent aux heures de pointe plus de 30 minutes pour relier le centre de Mériel à cet accès. De plus, il est également emprunté par les habitants de Valmondois, Butry sur Oise et l'Isle Adam* ». courrier n°9

#### b. Les circulations piétonnes

Les trottoirs sont étroits et leurs abords mal entretenus. Les piétons et les poussettes sont repoussés sur la chaussée. Les conditions de sécurité déjà dénoncées plus haut sont donc largement compromises pour la circulation des piétons et des cycles.

L'absence d'espaces de jeux pour les enfants et les adolescents pose également problème. De nombreux enfants jouent sur des trottoirs peu sûrs.

#### c. Stationnement

Le stationnement est jugé insuffisant pour la dépose scolaire, et les trajets pendulaires en train, le parking de la gare étant déjà plein tôt le matin.

La commune a apporté des précisions sur :

##### ➤ Les données trafic sur la commune en sa possession :

« *15 000 véhicules/jour sur RD 922/RD1. Actuellement, une étude trafic est en cours sur le périmètre de la Gare/Grande Rue, elle intègre les opérations de logements en cours : secteur gare (170 logements) et rue de la gare (19 logements). Un complément, une étude sera faite sur l'exutoire principal du quartier des Garennes, carrefour de la Faisanderie. Il permettra de connaître les limites supérieures possibles du trafic entrant/sortant.* »

##### ➤ Le nombre d'automobiles attendues :

« *Il est impossible de répondre à cette question, le trafic projeté s'évalue à partir d'un projet, comme sur le secteur gare actuellement, or il n'y a pas de projet pour le moment. Le complément d'étude de trafic pourra nous donner l'indication capacitaire de supplément possible de trafic.* »

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Sur une route à deux voies, hors zone de carrefour, on considère que 8500 UVP<sup>9</sup> jours, hors zone de carrefour, pour des régions relativement plates constituent un seuil de gêne et que 15 000 UVP par jour constituent un seuil de saturation. Les craintes des habitants fondées sur l'observation et l'examen du dossier sont donc justifiées.

En l'absence de projet opérationnel, il est effectivement difficile de se prononcer. Cependant, une fourchette peut être établie en fonction du nombre de logements envisagés. Pour 150 logements, les habitants ont estimé le nombre de véhicules à deux, voire trois par foyer et ont abouti à un chiffre de 225 véhicules entrants et sortants aux heures de pointe (pétition). Ce chiffre semble assez proche de la réalité, même si on ne peut exclure la possession d'une seule voiture par foyer et l'usage des transports en commun.

On aurait donc une fourchette oscillant entre 300 UVP et 150 UVP jour pour 150 logements.

L'usage de la voiture semble très ancré dans le quartier des Garennes car le quartier est excentré par rapport au centre-ville et aux différentes infrastructures (scolaires, sportives et commerciales). En témoignent les normes de stationnement imposées dans le PLU : 2 places de stationnement minimum pour les surfaces inférieures à 100

<sup>9</sup> Unité de Véhicules Particuliers

m<sup>2</sup> et une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> supplémentaire. Le chiffre de 300 UVP et plus pourrait donc être envisagé.

La topographie de la commune ne favorise pas les modes actifs<sup>10</sup> malgré la présence d'un réseau de sentes piétonnes parallèles au réseau routier particulièrement efficace en termes de trajet.

La commune a bien projeté une mise en valeur des sentes piétonnes dans le PLU, mais il reste insuffisamment utilisé en raison :

- Des modes de vie : trajets en voiture privilégié pour rejoindre les bassins d'emplois de la région, gain de temps pour les familles (trajets écoles couplé avec trajet vers le lieu de travail).
- De l'entretien des sentes et de leur aménagement vieillissant (difficulté pour les poussettes).

Au vu de ces éléments, une étude pourra effectivement affiner les données. Il n'en reste pas moins que le trafic s'il ne sera pas augmenté de manière significative, aura atteint un seuil limite qui risque de poser des problèmes aux heures de pointes, notamment le matin.

La commune a apporté des précisions sur :

➤ Les capacités de stationnement de la commune :

« Actuellement, il existe 89 places de stationnements extérieures dans le périmètre rapproché de la zone AU (rues Haut Val Mary, Ormes, Boileau, Garennes etc...). Le stationnement des logements sociaux rue des Ormes est de :

- Parking sous-sol : 48 places
- Parking Aérien : 18 places
- Deuxième parking aérien : 05 places

On compte en tout 400 places réparties sur la commune dont 83 pour les Véhicules Légers sur le parking de la gare plus 14 avenue de la Gare, 50 pour le centre commercial, 10 pour le collège, 106 pour Château Blanc et 15 Grand Rue.

Plusieurs voies sont également équipées de places de stationnement libres : avenue de la Pêcherie, rue de l'Abbaye du Val, rue de Villiers Adam, rue Schweitzer etc...représentant ainsi une capacité de stationnement de 500 places. »

### **Avis du commissaire enquêteur**

Les capacités de stationnement de la commune semblent adaptées dans la mesure où les habitants bénéficient d'un lieu de stationnement privé, même si le centre-ville de par sa configuration de bourg, est contraint. On constate que les places de parking de la gare jouent un rôle stratégique et risquent d'être insuffisantes à recevoir les nouvelles populations dans la commune, si l'on veut encourager l'intermodalité. Le respect des normes de stationnement imposées par le PLU doivent faire l'objet d'un suivi strict, si l'on veut s'assurer de la disponibilité du stationnement public.

Les conditions de mise en location en logement aidé concourent également à saturer le domaine public, comme l'ont souligné certains habitants. En effet, aucune obligation n'est faite aux locataires de louer une place de stationnement. Ce point risque de rendre l'apport de 40% de logements sociaux (lesquels vont s'additionner avec les 50% de logements sociaux de l'opération du secteur gare -170 logements- et de la rue du Port) plus problématique pour le stationnement public de la commune.

La commune a apporté des précisions sur :

---

<sup>10</sup> Modes actifs : moyens de déplacement pedestres, ou à vélo et autre mode nécessitant la participation active de l'utilisateur.  
Enquête publique DUP réserve foncière à Mériel au profit de l'EPFIF du 28 mai 2018 au 13 juin 2018

- Les problèmes d'entretien des espaces publics soulignés par le public : trottoirs, notamment le long des talus SNCF, quartier phase 1, la rue Haut Val Mary, chemin des Garennes :

*« Les talus SNCF relèvent du domaine public ferroviaire, la commune n'est pas responsable de leur entretien. En cas de débordement, la commune alerte la SNCF. Les trottoirs sont quant à eux entretenus par la commune. Pour les Garennes 1, Les espaces verts et voiries relèvent de la responsabilité de l'aménageur jusqu'à leur rétrocession à la commune. La rétrocession qui doit être réalisée par acte notarié est en cours. L'aménageur n'a fait aucun entretien depuis l'achèvement du programme. La commune a donc fait quelques interventions ponctuelles sur le site en se substituant à l'aménageur. »*

#### Avis du commissaire enquêteur

La commune ne peut être tenue pour responsable des terrains qui ne lui appartiennent pas. On observe que la maîtrise foncière est donc un élément primordial dans la gestion des espaces publics.

Toutefois, on peut s'interroger sur la charge financière que représente l'entretien d'espaces publics pour une commune. Cet élément est à prendre en compte dans le bilan de l'opération et devra être analysé dans le projet. La densification des espaces peut alourdir considérablement les charges de la commune.

La commune a apporté des précisions sur :

- Les éléments de réflexion sur la future circulation dans la rue des Ormes et la rue Louis Charles Boileau, et du chemin des Garennes et les améliorations concernant le stationnement des voitures et la visibilité des carrefours et des virages :

*« Une étude est menée pour supprimer quelques places de stationnement dangereuses afin d'améliorer la circulation et la visibilité. Pour compenser cette diminution, il nous sera possible d'augmenter le nombre de places de parkings verts rue des Ormes, situé à l'entrée du quartier. »*

#### Avis du commissaire enquêteur

La commune travaille sur la reconfiguration des stationnements dans le quartier des Garennes 1. La suppression des places dangereuses est une nécessité, il serait néanmoins souhaitable de s'assurer que cela n'entraîne pas une augmentation de la vitesse des véhicules qui traversent le quartier.

### 3.2.2.2 Les infrastructures scolaires

Les infrastructures scolaires sont déjà en limite de capacité. Les habitants s'inquiètent de deux aspects en cas d'augmentation de la population scolaire :

- La surpopulation scolaire qui pourrait compromettre la réussite de certains élèves.
- La nécessité de construire de nouvelles infrastructures qui serait impossible en raison de l'absence d'emprise foncière disponible et/ou d'impossibilité d'extension (en raison notamment de la construction de logements), ou qui pèserait sur les finances de la ville.

La commune a apporté des précisions sur :

- Les capacités d'accueil scolaire de la Ville :

*« Le groupe scolaire Henri Bertin comporte 7 classes. Une classe a été supprimée en 2017 par manque d'effectif.*

*Le Projet Urbain Partenarial (PUP)<sup>11</sup> signé avec l'aménageur OPAC de l'Oise pour le programme de la Gare prévoit une enveloppe financière pour l'extension de l'école du Centre, l'école du Château blanc, le centre de loisirs et la crèche. »*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Ces précisions devraient rassurer les habitants. Il est néanmoins à noter qu'en termes de répartition géographique, le haut de Mériel manque singulièrement de structures d'accueil pour les jeunes enfants et les écoliers.

#### **3.2.2.3 Les infrastructures socio-culturelles et sportives**

Les habitants soulignent la saturation des infrastructures existantes et la difficulté de développer de nouvelles activités. La commune a apporté des précisions sur :

➤ Les capacités d'accueil des équipements socio-culturels :

*« Une extension du centre de loisirs est prévue (programmation dans le PUP).*

*La bibliothèque municipale doit faire l'objet d'une réhabilitation et d'une extension (opération inscrite dans le contrat régional).*

*La maison des associations située au cœur du parc château blanc a été requalifiée et propose des activités culturelles diverses soutenues par la commune. Une population nouvelle permettra de mobiliser et dynamiser davantage le tissu associatif. »*

➤ Des projets de création de square ou autre espace de rencontre pour les enfants :

*« Lors de la dernière commission travaux du 13/06/2018, il a été validé la mise en place d'une aire de jeux pour enfant à l'entrée du lotissement des garennes avec sol stabilisé. »*

➤ Des projets de création de square ou autre espace de rencontre les jeunes :

*C'est un sujet qui sera traité dans le cadre de la phase 2. Un espace récréatif a été évoqué par l'architecte et la paysagiste conseils de la DDT lors de la visite de terrain avec l'EPFIF, notre partenaire foncier. Il pourrait être traité comme un espace de transition entre la forêt et le cœur du projet urbain. »*

### **Avis du commissaire enquêteur**

La création d'une aire de jeux devrait répondre aux besoins exprimés par les habitants durant l'enquête.

Un espace pour les jeunes pourrait effectivement s'insérer dans un espace récréatif. Une concertation entre les habitants, les élus et les responsables des études devrait permettre l'élaboration d'un projet susceptible d'allier efficacité financière, espaces de rencontre et enjeux écologiques.

Il ne faudrait cependant pas sous-estimer le volet sociétal et impliquer les habitants, tous âges confondus, dans la gestion de ces espaces qui peuvent être source de conflits d'usage.

#### **3.2.2.4 Les infrastructures de transports**

Mail n°5 et 9 (2 observations en tout)

Certains habitants soulignent la difficulté d'utiliser les transports en commun en raison de leur manque de fiabilité et de leur insuffisance en termes de capacité.

---

<sup>11</sup> Le projet urbain partenarial, créé par l'article 43 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, est une nouvelle forme de participation au financement des équipements publics. Il est transcrit aux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme. Ce nouveau dispositif est un outil financier plus souple que le PAE qui permet, en dehors d'une ZAC, l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Le PUP repose sur une initiative privée pour réaliser une opération privée qui peut cependant avoir un enjeu et un intérêt communal. (source Ministère de la Cohésion des territoires)

### Avis du commissaire enquêteur

Cette préoccupation n'est pas majoritaire parmi les habitants qui se sont exprimés lors de cette enquête. Toutefois, parmi les habitants rencontrés, un certain nombre prenaient régulièrement les transports.

Dans le tableau ci-dessous, sont répertoriés les temps de transports (de gare à gare) auxquels il faut rajouter les temps de porte à porte.

Gare d'arrivée	Temps entre Mériel et la gare d'arrivée	Temps en voiture
Roissy parc international	66 minutes	26 /27 minutes
Gare du Nord, (terminus de la ligne H)	51 minutes	47 minutes
Les Grésillons RER (Asnières-Gennevilliers)	49 minutes	27/32minutes
Saint-Denis gare SNCF	48 minutes	30/31minutes
Cergy préfecture SNCF	44 minutes/ 64 minutes (en bus)	15/16 minutes
Argenteuil SNCF	42 minutes	20/23 minutes
Ermont Eaubonne (ligne C du RER)	32 minutes	22/23 minutes

Les habitants comptent en général 1h15 de temps de trajet porte à porte. Les temps de transports sont impactés par les difficultés du réseau. Ce sont des temps de transports relativement longs qui incitent fortement les habitants à choisir le mode de transport automobile en cas d'arbitrage favorable à ce dernier en termes de temps de trajet. Une liaison avec le Réseau du Grand Paris Express depuis la ligne H est à l'étude. Elle sera accessible à 48 minutes de la gare de Mériel, elle ne suffira pas à améliorer significativement les temps de trajet.

La densification du quartier des Garennes, distant d'environ 10 à 15 minutes de marche de la gare, entrainera donc une augmentation du trafic automobile, à moins d'une amélioration sensible des temps de transports, ou que les nouveaux logements ne profitent à des employés travaillant dans les bassins d'emplois les plus accessibles tels qu'Argenteuil, Saint Denis et Cergy Préfecture.

Dans ce contexte la commune a intérêt à s'emparer des défis Transports 5 et 8 du PPA<sup>12</sup> qui visent à développer les modes de déplacement actifs et le covoiturage.

#### 3.2.2.5 Logement social

Courriers n° 4,5,6 mails n° 3, 14, observations n° 4,7 ( 7 observations en tout)

Le logement social n'est pas toujours bien perçu :

- Risque de dévalorisation des biens.
- Perturbation du quartier.
- Problème de stationnement dû au fait que les locataires ne sont pas incités à louer les parkings.
- Concentration des logements sociaux dans le haut de Mériel

### Avis du commissaire enquêteur

Le contrat de mixité sociale signé par la commune devrait garantir une mixité sociale des habitants. Les logements sociaux qui ressortent de la catégorie PLS (ils représenteront 30% des logements sociaux) permettent de loger

<sup>12</sup> Plan de Protection de l'Air adopté en Ile de France le 31 décembre 2018  
Enquête publique DUP réserve foncière à Mériel au profit de l'EPFIF

des populations aisées. Les logements sociaux ne représenteront que 40 % des nouveaux logements et ne contiendront que 30 % de logements très sociaux (PLAI).

La production de ces logements garantira à la commune la maîtrise d'un contingent de logements sociaux dont elle ne disposait plus lors de la mise en carence.

En revanche, l'élévation de cette proportion ferait encourir un risque « d'étiquetage » du quartier.

Concernant la problématique de stationnement engendré par les règles d'attribution en vigueur chez les bailleurs sociaux, il est difficile d'apporter une solution. Tout changement relève de la compétence du législateur.

### 3.2.2.6 Centre équestre

Courriers n°3,4 mail n°2 observation n°2 (4 observations en tout)

Le centre équestre est inquiet du rapprochement des habitations. Les nuisances subies par les nouveaux habitants pourraient porter préjudice à son entreprise et en menacer la pérennité en cas de conflit trop important avec le voisinage. L'éventualité de la construction d'un parking public serait contreproductive, car des problèmes de sécurité en raison des passages des chevaux se poseraient de manière insoluble.

### Avis du commissaire enquêteur

La commune ne souhaite pas restreindre le périmètre de peur de compromettre l'équilibre financier du futur projet. Elle est cependant désireuse de ménager des espaces tampon entre la lisière et le centre équestre, où une mixité des usages pourrait se développer tout en reculant les zones urbanisées.

La présence d'un aménagement dédié aux jeunes tel qu'il a été suggéré (terrain de football, skate park) est une piste de réflexion qui pourrait être développée lors de la future concertation envisagée par la commune. Un dialogue avec le centre équestre semble tout à fait souhaitable compte tenu de la place du centre équestre dans la vie communale (participation aux animations de la commune, loisirs etc).

### 3.2.2.7 Evolution urbaine

Les habitants perçoivent la création de nouveaux logements comme une transformation de l'identité même de la ville qui perdait son caractère rural et deviendrait une ville suburbaine pour laquelle les infrastructures actuelles sont inadaptées. D'autre part leur cadre de vie, en se densifiant procurerait une promiscuité que beaucoup ont fuie délibérément en s'installant à Mériel.

Les habitants soulignent que les objectifs de population du PLU sont atteints, (population supérieure à 5000 habitants) et que la commune a déjà connu une expansion démographique importante. Les 150 logements viennent se rajouter à un nombre important d'opérations déjà programmées. Certains déplorent la division des parcelles autorisée par les nouvelles règles du PLU. Elles contribuent à la densification de la ville et à augmenter les objectifs de logements sociaux fixés à la commune. Les objectifs imposés par le SDRIF et l'Etat sont perçus comme des objectifs démesurés, liés à une méconnaissance du terrain et de la topographie de Mériel.

Des propositions ont émergé :

- Négocier avec l'état.
- Refuser la densification.
- Ne construire que des logements aidés sur les opérations envisagées (dans le haut et le bas de Mériel).
- Relier les rues du Haut Val Mary et Bas Val Mary par un tunnel sous la voie de chemin de fer.
- Partager l'effort de logement social au niveau de l'intercommunalité.

Mail n°5 « Pour ma part je pense qu'il faut peut-être remettre en cause toutes les normes dogmatiques fixées par l'état, la région et les services de la Préfecture avant de construire. Il faut réfléchir à quelques explosions possibles compte tenu que dans les villes alentours la population aussi augmente fortement »

La commune a apporté des précisions sur la faisabilité de ces propositions, notamment sur :

➤ La possibilité de réduire le nombre de logements :

« Le bureau d'études en charge d'établir un cahier des charges définira le niveau de réceptivité du site. Le nombre de logements pourrait en effet être légèrement revu à la baisse compte tenu de l'espace utilisable et du contenu résidentiel. L'OAP laisse une légère marge de manœuvre : environ 100 logements (si inférieur, une fourchette de 10 % maximum, resterait selon nous acceptable à condition que cette baisse soit motivée), mais aucune marge possible sur le % de LLS (40 % minimum) »

### Avis du commissaire enquêteur

La réduction du nombre logements permettrait une meilleure acceptation du projet, et surtout de répondre aux deux préoccupations majeures exprimées par les habitants :

- Préserver le cadre de vie, et l'aspect rural du quartier.
- Eviter la saturation du réseau viaire.

Actuellement, la venue de nouveaux habitants ne ferait que renforcer l'usage automobile car la commune, certes bien reliée au réseau de transport reste excentrée par rapport aux grands bassins d'emplois en termes de temps de trajet. L'usage des modes actifs pour les trajets quotidiens ne semble pas bien inscrit dans les habitudes. Toutefois, la création d'un écoquartier sera une chance pour les habitants de s'emparer de ce thème et d'y réfléchir.

La commune s'est exprimée sur la possibilité de sortir quelques parcelles bâties du périmètre pour abaisser le coût de l'opération : « L'objectif n'est pas d'acquérir toutes les propriétés bâties mais de les intégrer harmonieusement dans le projet ce qui, en effet, fera baisser le coût de l'opération. Il faut rappeler que le service des domaines qui a fait l'évaluation financière a tenu compte du bâti puisqu'il était dans la zone à aménager. » Cette position permettra de répondre aux inquiétudes de certains et d'entamer un dialogue constructif.

Concernant la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants la commune a répondu :

« Le PLU prévoyait pour l'ensemble du territoire communal 5 000 habitants environ à l'horizon 2025/2030. Ce chiffre a été atteint en 2017. Il s'agissait d'une hypothèse démographique, d'une tendance à partir de laquelle des orientations d'aménagement ont été définies dans le PLU (PADD puis OAP et règlement). Les effets de la loi ALUR de mars 2014, n'ont pas été totalement anticipés dans le PLU approuvé en janvier 2014 (suppression du COS, accélération des divisions parcellaires). A cette urbanisation « silencieuse » mal appréhendée se sont ajoutées des opportunités foncières non anticipées également dans le PLU dans des secteurs couverts par un périmètre de veille foncière (EPFIF) : opérations rue du port sur 2 sites préemptés. Le maximum attendu sur le secteur des Garennes 2 est de 250 habitants. »

### Avis du commissaire enquêteur

Ce bilan montre que la construction de 150 logements est un objectif qui devra être revu à la baisse pour se conformer aux objectifs affichés dans le PLU, à moins de développer un nombre important de petites surfaces. Par ailleurs, il démontre s'il fallait en douter, que la maîtrise foncière est un outil indispensable pour réglementer et développer harmonieusement l'urbanisation de la commune. Le lotissement des Garennes, dont l'aménagement est dénoncé par les habitants illustre le risque de laisser l'aménagement de la dernière réserve foncière de la ville à l'initiative privée. Peu de contraintes pourraient être opposées pour réguler la construction des parcelles en l'état (zonage AU du règlement du PLU).

La mise en place d'un projet urbain partenarial (PUP), tel que nous l'avons vu plus haut, qui permettra à la commune de faire financer des équipements par l'aménageur du nouveau secteur de la gare, par exemple, serait difficile voire impossible, à réaliser en l'absence de maîtrise foncière. Or les habitants sont demandeurs d'aménagements d'infrastructures qui répondent aux besoins qu'ils ont exprimés.

### 3.2.3 Procédure

Courrier n°8, mails n°7,8,9,10, 14, 17, observations n°3,9,10,11,13 pétition (12 observations en tout + la pétition)

En dehors de ces questions majeures, on remarque que la procédure prend une place assez importante et inhabituelle. La compréhension de l'objet de l'enquête a suscité de nombreuses questions.

L'enquête DUP pour constitution de réserves foncières apparaît non pas comme une urgence à agir mais comme une astuce pour imposer un projet sans concertation.

L'absence d'étude d'impact et de projet, alors qu'une forte interrogation sur les risques environnementaux et sur l'évolution du trafic émerge, renforce cette idée. A la lumière de cette crainte, une exigence importante d'être associé au futur projet transparait donc, renforcée par l'expérience de la phase 1 (lotissement des Garennes) très critiquée.

La volonté de faire appel à une labellisation écoquartier comme un gage d'association à l'élaboration du futur projet, n'a pas été entendue par les habitants.

Enfin, des erreurs matérielles ont été soulignées, sans qu'elles aient nuit au déroulement de l'enquête.

La commune a apporté des précisions sur les critiques concernant :

- La parution « tardive » des informations sur l'enquête dans le bulletin municipal :

*« La publicité liée à l'enquête a été faite dans les règles : parution dans deux journaux, affichage sur le site, en Mairie, sur les panneaux municipaux et sur le site internet de la ville. La parution du journal municipal est un plus, les dates de permanence n'étaient pas connues mi -avril (pour une publication en mai). Une boîte mail dédiée à l'enquête publique a été aussi voulue par la ville, alors que la réglementation en vigueur ne l'oblige pas, seuls les projets ayant une incidence sur l'environnement y sont soumis, l'idée étant d'élargir au maximum la participation du public. »*

- Le choix de la procédure

*« Il s'agit d'anticiper sur la maîtrise foncière, afin d'éviter une inflation foncière qui pourrait rendre plus difficile la réalisation du projet (les prix fonciers augmentent rapidement en région parisienne sous l'impulsion du Grand Paris et des dispositifs législatifs et réglementaires incitant la densité); et se donner ainsi le temps de construire un projet accepté par les habitants dans une démarche de concertation et de co-construction. »*

- L'évolution du projet : autres procédures d'enquêtes publique et de concertation dans le cadre de la mise en œuvre du projet

*« Dans un premier temps, il y aura une enquête parcellaire fin 2018, début 2019, elle touchera précisément les propriétaires et achèvera la DUP réserves foncières.*

*Une concertation sera mise en place tout au long du projet, c'est l'objectif recherché en inscrivant le projet dans une démarche d'éco-quartier. Le label somme toute reste accessoire, l'idée étant de construire un projet d'aménagement sur le mode participatif.*

*Si le projet requiert une étude d'impact systématique ou issue du cas par cas (R122-2 du code de l'environnement), ce qui est fort probable, une enquête publique sera réalisée, à minima une mise à disposition du public. »*

- Les étapes permettant une concertation visant à travailler l'intégration des futurs bâtiments dans le paysage avec les habitants et réfléchir sur l'accessibilité du quartier :

« La première étape est d'obtenir une AMO<sup>13</sup> spécifique (développement durable) auprès de notre partenaire foncier (EPFIF). Cet accompagnement pré-opérationnel est fondamental, RDV pris le 27/06/2018. Cette AMO intégrera un volet concertation/participation du public. Le processus pourrait être lancé au dernier trimestre 2019. La seconde étape est d'obtenir un conseil et un accompagnement de la DDT en lien avec l'AMO sur la démarche éco-quartier, RDV pris début juillet.

La signature de la charte éco-quartier sera le premier signe fort donné aux habitants, prévu en octobre 2018. Elle sera annexée au futur cahier des charges. »

### **Avis du commissaire enquêteur**

La commune a fait son possible, avec les contraintes de temps et d'organisation qui s'imposaient à elle pour dispenser l'information la plus large possible et rendre la participation du public plus aisée.

Le choix de la procédure est nécessité par l'urgence à acquérir des parcelles dans un contexte haussier et spéculatif encouragé par la suppression des COS avant la création du projet. Cette procédure évite la constitution de projets hâtivement présentés, dépourvus de la réflexion indispensable à la réalisation d'un nouveau quartier intégré dans un environnement à forts enjeux environnementaux et paysagers.

La commune a déjà pris en compte certaines observations émises par les habitants pendant cette enquête. D'autres procédures de consultations du public suivront. Elles devraient permettre aux habitants de s'exprimer et à la commune de prendre en compte les observations du public.

Le label ÉcoQuartier délivré le ministère de la Cohésion des Territoires, qui sera demandé par la commune pour le futur quartier, a pour mission d'encourager et d'accompagner la construction de quartier durables « *qui intègrent tous les enjeux et principes de la ville et des territoires durables* :

1. *Les ÉcoQuartiers sont des projets collectifs qui mobilisent tous les acteurs de la ville, du citoyen à l'élu, et doivent proposer des outils de concertation et de suivi pour garantir la qualité du projet dans la durée et à l'usage.*»<sup>14</sup>

Le choix d'entamer une démarche de labellisation écoquartier, devrait donc garantir la participation du public au projet.

---

<sup>13</sup> NDLR : AMO Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

<sup>14</sup> Source : Ministère de la Cohésion des Territoires

## 4 Analyse bilancielle du projet

### 4.1 Intérêt général du projet

Le public a été consulté et a pu donner son avis sur le projet. Les préoccupations des habitants concernant la densification du périmètre ont été entendues par la commune qui cherchera à réduire le nombre de logements et d'habitants.

Le projet permettra à la commune de poursuivre la réalisation de logements sociaux pour atteindre une mixité sociale conforme à ses obligations légales.

La recherche d'équilibre financier ne permettra pas de réduire à beaucoup moins de 100 logements le projet, mais devrait permettre de construire un quartier respectueux des données environnementales très contraintes dans ce secteur.

En effet, un certain nombre d'éléments sont à prendre en compte :

- le centre équestre : il constitue une infrastructure clé dans l'offre de loisir de la commune et dans l'animation de la commune. (Participation aux fêtes communales, cours de différentes disciplines équestres, participation à des nombreuses compétitions etc.).
- Le bois de la Garenne qui offre un réservoir de biodiversité important et une destination récréative.
- Le passage d'un parcours de randonnée.
- Une vue sur le parc naturel du Vexin Français à préserver. Inversement, il serait dommage que la vue depuis le parc lui-même sur la vallée de l'Oise soit interrompue par une urbanisation trop présente à proximité de la crête du coteau.
- Des espaces libres qui constituent des espaces de respiration utiles à la faune et sur lesquels il faudra s'assurer qu'aucune espèce protégée n'est présente.
- Une zone de carrière sur laquelle des études géotechniques devront être réalisées.

Les habitants ont souligné le risque de saturation du réseau communal des voiries et leur inadaptation. Sur ce point le risque de saturation est grand et une réflexion devra être engagée.

L'augmentation démographique imposée par l'ensemble des cadrages réglementaire n'est pas adaptée à la configuration de la commune dont le caractère rural est à préserver. En effet il participe à la qualité exceptionnelle des paysages de la vallée de l'Oise et à l'attractivité résidentielle de la commune.

A moins de changer totalement la morphologie du bâti qui présente une belle unité autour de la rue principale et des quartiers pavillonnaires verdoyants, la commune ne dispose plus de réserve foncière disponible en dehors du secteur des Garennes.

La présence du coteau et de la coupure urbaine que constitue la ligne SNCF le long du coteau à mi-hauteur, ne facilite pas non plus les circulations et favorisent une congestion des deux axes principaux, le D922 (Grand Rue) qui longe l'Oise et la N184 (rue de l'Abbaye du Val) perpendiculaire à cette dernière.

Les infrastructures de transports ne permettent pas de rejoindre dans un temps équivalent au temps de transport individuel par automobile les bassins d'emplois qui irriguent le secteur. La densification aura donc pour conséquence une augmentation du trafic automobile et ne participera pas à la réduction des émissions de polluants dans l'atmosphère telle qu'il est préconisé par les documents de cadrage, le SDRIF ou le PPA.

Ainsi, la commune se trouve dans une situation difficile, partagée entre le souhait de préserver le cadre de vie de ses habitants et des impératifs de densification imposés par les cadrages supérieurs et la forte demande de logements en Ile-de-France.

La fiche INSEE présentant les données démographiques en 2009<sup>15</sup>, montre une augmentation du nombre de retraités chez la personne de référence des ménages vivant à Mériel. Dans le même temps, on observe une baisse des couples avec enfants concomitamment à une baisse des tranches d'âges des 15-29 ans et 35-44 ans, ce qui corrobore la tendance du vieillissement de la population.

L'analyse de l'emploi correspond aux emplois proposés par les bassins d'emplois identifiés à proximité et au développement de l'emploi féminin. En termes de mixité sociale, la commune présente des revenus légèrement supérieurs à la moyenne nationale, mais ne permet pas à sa population jeune de loger sur place. La situation a évolué depuis 2009, et l'on observe l'installation de jeunes familles dans les nouveaux quartiers comme le quartier des Garennes. Le contrat de mixité sociale devrait donc favoriser :

- le renouvellement démographique d'une population qui a tendance au vieillissement
- le parcours résidentiel des jeunes et le logement des ménages les moins favorisés.

L'utilisation pour la commune d'un nouveau contingent de logements sociaux lui permettrait d'être en mesure de mener une politique de l'habitat en lien avec les habitants.

La maîtrise foncière par l'intermédiaire de l'EPFIF, donne à la commune l'accès à des outils d'aménagement tels que l'AMO<sup>16</sup> et des compétences variées comme celles d'un paysagiste conseil. Ces outils permettront de produire un projet à même de combiner les différents enjeux environnementaux avec les objectifs de production de logements et de mixité sociale imposés à la commune.

Enfin la Déclaration d'utilité publique permettra d'acheter les terrains au prix de leur valeur actuelle, gelant ainsi toute spéculation.

Le montant des acquisitions fixé en fonction des prix observés sur le marché est conforme à la valeur des biens et permettra le portage de l'opération par l'EPFIF. L'établissement public les revendra à des prix maîtrisés, incluant les frais d'études et d'acquisition. Les frais pour la collectivité seront donc limités.

L'opération sera positive pour :

- Le respect des engagements de la commune qu'elle a pris à travers le Contrat de Mixité sociale.
- La production de logements sociaux en Ile-de-France et le nombre de logements sociaux de la commune qui sera augmenté d'au moins 40 logements.
- La contribution à l'effort de production de logements au niveau de la Région, recommandé par le SDRIF.
- La maîtrise foncière du secteur et la maîtrise de l'aménagement futur de cet espace aux enjeux écologiques forts, et par là même pour la préservation des espaces naturels et des paysages.
- La maîtrise des prix du foncier : le portage de l'EPFIF permettra de proposer les logements à des prix de sortie compétitifs.
- La possibilité de financer de nouvelles infrastructures avec la densification du quartier.
- La redynamisation des commerces de proximité avec l'apport de nouveaux habitants.

---

<sup>15</sup> Fiche qui a servi de référence pour l'élaboration du PLU

<sup>16</sup> Assistance à Maîtrise d'ouvrage

## 4.2 Les impacts négatifs

Les impacts négatifs du projet peuvent être énumérés ainsi :

- Risque accru de saturation du réseau viaire de la commune.
- Risque accru de pollution de l'air liée au trafic automobile.
- Apport important de population dans un quartier pauvre en infrastructures.
- Perte d'espaces ouverts et perte paysagère.
- L'ajout de 60 logements sociaux avec la construction de 150 logements, s'additionnera aux 59 logements sociaux dans un quartier enclavé et entraînera un risque d'étiquetage du quartier, malgré la mixité des logements locatifs.

Cependant, ces aspects négatifs seront compensés par le fait que la commune pourra justifier de ses efforts pour remplir ses obligations de production de logements locatifs sociaux au regard de la loi SRU et garder la maîtrise de l'aménagement de son territoire. Cette maîtrise lui permettra :

- D'éviter une urbanisation mal maîtrisée qui pourrait se révéler beaucoup plus destructrice pour les espaces concernés.
- De concevoir un projet à la hauteur des attentes des habitants.

## Conclusions

Je soussigné, Murielle Lescop, désignée par décision du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise le 23 avril 2018, dans le cadre limité de l'enquête, qui m'interdit de me prononcer sur des éléments extérieurs à l'enquête, à la lecture attentive du dossier soumis à enquête publique, après avoir entendu toutes les personnes utiles à ma compréhension du projet, en toute indépendance, compte tenu :

- que le public a pu s'exprimer sur le projet,
- que le maître d'ouvrage a répondu aux interrogations du public,
- que le projet est conforme aux orientations du SDRIF,
- que l'ensemble des motifs exposés plus hauts font que le projet présente un réel intérêt pour l'ensemble de la ville de Mériel notamment dans le fait :
  - que la commune respectera les engagements qu'elle a pris à travers le Contrat de Mixité sociale,
  - que la commune contribuera à la production de logements sociaux en Ile-de-France,
  - que le nombre de logements sociaux présents sur la commune sera augmenté d'au moins 40 logements,
- que la maîtrise foncière du périmètre lui permettra de mettre en place une politique de l'habitat adaptée aux besoins de ses habitants,
- que la maîtrise foncière du secteur permettra la maîtrise de l'aménagement futur de cet espace aux enjeux écologiques et paysagers forts,
- que la commune réduira le nombre de logements annoncé à 100 logements environ et un peu moins si l'équilibre financier de l'opération est maintenu,

- que le portage de l'opération par l'EPFIF apportera une plus-value qualitative en termes de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur les aspects paysagers et environnementaux
- que le coût de l'opération sera amorti par la revente des terrains,
- que la concertation voulue par la commune est susceptible d'apporter des solutions pour améliorer les problèmes d'accessibilité au quartier des Garennes,

J'émet un :

### **Avis favorable**

Pour la déclaration d'utilité publique de la constitution de réserves foncière sur le périmètre soumis à enquête publique.

Assorti des recommandations suivantes :

- Associer les habitants à l'élaboration du projet le plus en amont possible.
- Réfléchir à conserver le plus possible les espaces ouverts et les prairies.
- Réfléchir à préserver les vues sur le grand paysage depuis le chemin de la Faisanderie et favoriser la perception du bois des Garennes dans le futur aménagement.
- Entamer une vraie réflexion sur les mobilités alternatives au mode de déplacement automobile individuel et sur le covoiturage.

Fait à Issy-les Moulineaux le 13 juillet 2018.



Murielle Lescop,  
Commissaire Enquêteur