

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

Rapport du Commissaire Enquêteur

Murielle Lescop



Ce rapport s'organise en quatre parties :

| | |
|---|------|
| Objet de l'enquête..... | p. 3 |
| Déroulement de l'enquête..... | p.10 |
| Analyse des observations recueillies..... | p.13 |
| Bilan de l'enquête | p.34 |

Les annexes et mes conclusions figurent sur deux documents séparés intitulé : *Conclusions du commissaire enquêteur et Annexes au rapport du commissaire enquêteur.*

Liste des abréviations utilisées :

COS : Coefficient d'Occupation des Sols
PLU : Plan Local d'Urbanisme
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux et de Gestion des Eaux
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SRCE : Schéma de Cohérence Ecologique
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

1. OBJET DE L'ENQUETE

1.1. Cadre juridique

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). 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.

1.1.1. Principales dispositions

1.1.1.1. Finalité de l'enquête publique

L'article Article L1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précise : *« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.*

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

Ainsi le commissaire enquêteur va donner son avis sur l'utilité publique de l'opération après avoir entendu les personnes qui se seront présentées lors de l'enquête et consulté les observations déposées par le public. Cependant l'expropriation des immeubles et droits réels immobiliers ne pourront faire l'objet d'une expropriation qu'à l'issue d'une enquête parcellaire.

Le commissaire enquêteur est désigné par le juge. Il doit être neutre et ne pas avoir d'intérêt dans l'opération ou dans la commune où se tient l'opération. Il n'est pas ni expert, ni un juriste. Il doit cependant avoir fait la preuve de sa capacité à analyser l'opération et disposer de connaissances suffisantes pour en apprécier l'intérêt.

Le déroulement de l'enquête est précisé aux articles R 112-2 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1.1.1.2. **Objet et déroulement de l'enquête**

Cette enquête a pour objet l'acquisition de réserves foncières en vue de la réalisation d'un projet encore indéterminé au bénéfice de l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France).

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. Il arrête les modalités de l'enquête par un arrêté qui vaut ouverture d'enquête. (R112-4)

- Il est affiché par le maire dans toute la commune 8 jours avant et pendant toute la durée de l'enquête un avis d'enquête. (R 112-14 et 15) Cet avis mentionne du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) :
 - L'objet de l'enquête.
 - Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête.
 - La date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités.
 - Le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public.
 - La ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations pendant le délai de l'enquête.

L'avis est publié dans deux journaux régionaux au moins 8 jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les 8 jours qui suivent le début de l'enquête.

La durée de l'enquête est déterminée par le préfet et ne peut être inférieure à 15 jours conformément à l'article R112-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1.1.1.3. **Composition du dossier**

La composition du dossier soumis à enquête publique est indiquée à l'article R112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans le cadre de cette enquête, en l'absence de projet déterminé précisément conformément à l'article R112-5 il est possible de présenter un dossier simplifié comprenant :

- Une notice explicative.
- Un plan de situation.
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier.
- L'estimation sommaire des dépenses.

Il est consultable par le public pendant toute la durée de l'enquête et un registre permet au public de faire part de ses observations. Le commissaire enquêteur peut également recevoir des courriers au siège du lieu de l'enquête.

1.1.1.4. **Communication du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur**

A la clôture de l'enquête, le commissaire rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai d'un mois.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rend un avis qui peut être, soit favorable, soit défavorable ou réputé défavorable s'il est assorti d'une réserve.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur chargé de l'enquête doivent être communiqués sur leur demande aux personnes physiques ou morales concernées par la commune.

1.1.1.5. **Bénéficiaire de l'opération**

L'EPFIF est un établissement public dont l'objectif est d'aider les collectivités à acquérir du foncier pour faciliter l'aménagement du territoire.¹

Par la délibération n°2016-20, en date du 25 février 2016, la commune de Mériel lui a délégué le droit d'expropriation pour acquérir le foncier nécessaire à l'opération. L'EPFIF sollicite donc l'utilité publique de l'opération en vue de la constitution de réserves foncières, qu'il ne pourra céder ou concéder qu'en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve aura été constituée, conformément aux articles L221-1 et L221-2 du code de l'urbanisme.

1.1.1.6. **Cadrage réglementaire s'appliquant au secteur du projet**

Les principaux documents d'urbanisme et d'aménagement s'appliquant au territoire du secteur du projet sont :

- Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) qui est applicable aux documents d'urbanisme inférieurs. Il prévoit la construction de 70 000 logements par an en Ile-de-France, dont 30 % de logements sociaux, d'ici 2030. Mériel appartient à l'agglomération centrale d'Ile-de-France et doit à ce titre se soumettre à des obligations de production de logements.
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Seine-Normandie.
- Le SRCE d'Ile-de-France (Schéma Régionale de Cohérence Ecologique).
- PPRIVO (Plan de Prévention des Risques Inondations de la Vallée de l'Oise).
- Les documents d'urbanisme communaux : le PLU de Mériel approuvé le 30/01/2014

Le secteur est couvert par un zonage AU dans le règlement du PLU. Ce zonage nécessite l'implantation de réseaux pour être ouvert à la construction.

Mériel appartient à la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des 3 forêts (CCVO3F), laquelle rassemble neuf communes.

¹ Cf. article L300-1 du Code de l'urbanisme
Enquête publique DUP réserve foncière au profit de l'EPFIF

1.1. Nature et caractéristiques du Projet

Le portage de l'opération sera donc effectué par l'EPFIF désignée par la commune pour acquérir les parcelles.

1.1.1. Périmètre du projet

1.1.1.1. Situation du projet

Le périmètre du projet se situe sur la commune de Mériel. La commune comprend 5007² 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.

Construite en bordure de l'Oise, Mériel s'étend sur le coteau qui surplombe la vallée de l'Oise, face à Auvers-sur-Oise. La rivière constitue la limite du Parc Naturel Régional du Vexin Français situé sur la rive opposée. La commune est longée en sa partie Nord par 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.
- 7 % d'espace ouverts artificialisés.
- 27 % d'espaces construits artificialisés. Ces espaces urbains se concentrent près des berges autour de la RD922 et le long de la D1 qui rejoint la Francilienne.

Sur ces espaces on répertorie :

- Quatre ZNIEFF :
 - Abbaye du Val
 - Marais de Stor
 - Forêt domaniale de L'Isle Adam
 - Le Coteau de Stor
- Un site classé : la vallée de Chauvry
- Un site inscrit : Massif des Trois forêts comprenant la forêt de l'Isle-Adam, la forêt de Montmorency et de Carnelles (1548 ha).
- Un espace Naturel sensible : 22 ha dans le Bois des Garennes

Ces différentes protections se croisent et concourent à préserver les liens entre ces divers ensembles d'intérêt écologiques et paysager.

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.

² Source : Notice Explicative, p.3 (INSEE 1/07/2017)
Enquête publique DUP réserve foncière au profit de l'EPFIF

Mériel est desservie par la ligne H du réseau SNCF. La voie de chemin de fer, positionnée le long de la vallée, à flanc de coteau forme une coupure urbaine entre le bas de Mériel occupé par le bourg ancien et le haut de Mériel où se situe le périmètre de l'opération.

Un certain nombre de risques sont présents sur la commune et sur le secteur :

- Ancienne carrière sous le Bois des Garennes
- Zone de remblais sous les Garennes

1.1.1.2. Périmètre

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 du Bois des Garennes fait l'objet d'une protection au titre du SDRIF 2013³, sur une bande de 50 mètres, inconstructible. En dehors du périmètre, à l'Ouest se trouve un centre équestre qui bénéficie lui aussi 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 longé de part et d'autre par :

- au Nord : le chemin des Garennes bordé de maisons.
- Au Sud : le chemin de la Faisanderie, en lisière de forêt (non ouvert à la circulation automobile).

Le chemin des Garennes se termine en impasse, au niveau du centre équestre, au-delà du périmètre.

A l'Est du périmètre, une opération nommée lotissement des *Garennes*, a déjà été réalisée par un promoteur privé sur une surface de 4.6 ha (lisière incluse). Elle compte 38 logements individuels et 59 logements locatifs sociaux. Elle est considérée comme la phase 1 de l'opération.

1.1.1.3. Desserte du périmètre

Le périmètre est desservi par la rue Haut Val Mary (D1) qui relie la rue de l'Abbaye du Val au chemin des Garennes en surplomb de la voie ferrée. La rue de l'Abbaye du Val, perpendiculaire à la rue Haut Val Mary, dessert le centre, et permet de rejoindre la N184 et l'A15 en haut du coteau.

On peut également traverser le lotissement des *Garennes* à partir du chemin des Garennes pour atteindre le haut de la rue de l'Abbaye du Val vers la N184, en empruntant la rue des Ormes qui serpente dans le lotissement.

Un réseau de sentes permet de relier le chemin des Garennes et la rue Haut Val Mary au centre-ville et à la gare.

1.1.2. Nécessité de constituer des réserves foncières

³ Massif boisé de plus de 100 ha
Enquête publique DUP réserve foncière au profit de l'EPFIF

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

D'une part, elle est soumise à une obligation de production de logements au regard du SDRIF 2013 pour participer à l'effort régional, de l'autre elle est soumise au champ de la loi SRU⁴ 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 sociaux⁵ 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, autorisant la levée de carence le 26 décembre 2016.

Au 1^{er} janvier 2018, la situation est la suivante : 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.

Le ratio est difficile à atteindre car Mériel connaît une multiplication de petites opérations privées. En effet, la suppression des COS dans le PLU a permis la multiplication des divisions de parcelles et de nouvelles opérations comportant une ou deux habitations, voire plus, 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.

1.1.3. 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.

1.1.4. Enjeux du projet

L'objectif est d'acquérir la maîtrise foncière de la dernière emprise foncière identifiée au PLU, sous la forme d'une Orientation d'Aménagement Programmée, dénommée secteur Garennes pour y réaliser une partie du contrat de mixité sociale dans lequel s'est engagée la commune.

⁴ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

⁵ Dite Loi Duflot
Enquête publique DUP réserve foncière au profit de l'EPFIF

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.⁶

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 dans de bonnes conditions, en réfléchissant avec les habitants à un aménagement qui soit à la fois durable et qualitatif. C'est pourquoi la commune a choisi de construire un écoquartier et de tenter d'obtenir le label Ecoquartier⁷.

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.

1.1.5. 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 parmi lesquelles on doit compter quelques parcelles bâties et les frais d'études et de portage.

⁶ 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

⁷ Label délivré par le ministère de la Cohésion des Territoires
Enquête publique DUP réserve foncière au profit de l'EPFIF

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Réunions préparatoires à l'enquête

Toutes les personnes que j'ai rencontrées se sont montrées soucieuses de faciliter mon travail et d'apporter le plus d'éléments possible à ma compréhension du projet.

2.1.1. Réunion avec la commune de Mériel

Une réunion a eu lieu le 14 mai 2018 dans les bureaux de la mairie. Etaient présentes à cette réunion Madame Saint-Denis, maire adjointe chargée de l'urbanisme, Madame Thévenot responsable 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 construits avec le portage foncier effectué par l'EPFIF.

2.1.3. Visite du périmètre de l'opération

J'ai procédé à la visite des lieux de l'opération accompagnée de Madame Saint-Denis et de Madame Thévenot, lors d'une autre réunion, le 25 mai 2018 à 14 h00.

Je me suis rendue par moi-même pendant l'enquête, sur le secteur pour évaluer les parcours pédestres entre la gare et le périmètre de l'opération.

Les habitants ont tenu à me montrer différents points de la ville autour du périmètre, notamment les différentes voies d'accès. J'ai pu m'y rendre après la permanence du samedi matin.

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 indiqués ci-dessous :

- A la mairie de Mériel :
 - Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.
 - Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
 - Le samedi de 9h30 à 12h00.

J'ai assuré trois permanences :

- A 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, ainsi que le nom et les coordonnées du responsable du projet, 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

2.2.3.1. 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 30 mai 2018.
- « *Le Parisien* » Edition du Val d'Oise, le 16 mai 2018 et 30 mai 2018.

2.2.3.2. 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

2.2.4.1. Composition du dossier

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.

2.2.4.2. Appréciation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était complet et comprenait l'ensemble des documents nécessaires.

2.2.4.3. Consultation du dossier

Le dossier pouvait être consulté :

- Sur les lieux de l'enquête, à la mairie de Mériel.
- Sur un site internet de la ville.

2.2.5. Dépôt des observations

2.2.5.1. Registre d'enquête

Le registre d'enquête coté et parafé par mes soins, était consultable sur le lieu de l'enquête.

2.2.5.2. Courrier électronique

Une adresse mail était également à la disposition du public : enquetedupgarennes@ville-de-meriel.fr

2.2.6. Climat de l'enquête

2.2.6.1. 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.

2.2.6.2. 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.

Chacun ayant pu être reçu pendant les permanences en dehors de la présence de l' élu, j'estime que chacun a pu s'exprimer librement. Le maire s'est montré 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. La totalité de des réponses à mes questions apportées par la commune sont reproduites dans l'analyse des observations.

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. Tous n'ont pas déposé d'observations.

3.1.1. Permanences

Permanence 1 : j'ai reçu quatre personnes : un couple et deux personnes.

Permanence 2 : j'ai reçu en tout vingt-six personnes.

Permanence 3 : j'ai reçu sept personnes outre les personnes qui m'ont remis en main propre des courriers.

En tout trente-sept personnes sont venues lors de mes permanences. La majorité habitait à proximité du périmètre de l'opération. Le public s'est montré hostile à la densification du secteur, ils ont exprimées leurs craintes. Ces craintes se retrouvent dans les observations écrites. Toutefois certains éléments ont été évoqués plus spécifiquement par 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, *Les Garennes*.

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, certaines ayant déposé plusieurs fois leurs observations, ou d'autres s'étant regroupées.

Les observations écrites se répartissent ainsi⁸ :

| Moyen de dépôt | Nombre d'observations | % |
|------------------------------------|-----------------------|------|
| observations registre | 14 | 35% |
| observations par mail | 17 | 43% |
| observations par courriers déposés | 9 | 23% |
| Total | 40 | 100% |

⁸ 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 directement 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% |

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.

Les propriétaires impactés par le périmètre de la DUP ont fait part de leurs interrogations :

- La possibilité de faire construire dans le fond de leur parcelle après cession à l'EPFIF.
- Le montant de l'indemnisation et la possibilité de conserver leur parcelle.

| Observation | Accessibilité | paysager | perte de tranquillité | écologique | procédure | impermeabilisation | scolaire | DUP | socio-culturel et sportif | logement social | centre équestre | TC ⁹ |
|-------------|---------------|----------|-----------------------|------------|-----------|--------------------|----------|-----|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Courrier 1 | | | | | 1 | | | 1 | | | | |
| Courrier 2 | | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | | | | |
| Courrier 3 | 1 | | 1 | 1 | | | | | | | 1 | |
| Courrier 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | 1 | |
| Courrier 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | |
| Courrier 6 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | | 1 | | |
| Courrier 7 | 1 | | 1 | | | 1 | 1 | | 1 | | | |
| Courrier 8 | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | | | | | | |
| Courrier 9 | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| Mail 1 | | 1 | 1 | | | | | | | | | |
| Mail 2 | 1 | 1 | 1 | | | | | 1 | | | 1 | |
| Mail 3 | 1 | | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | |
| Mail 5 | 1 | | 1 | | | | 1 | | 1 | | | 1 |
| Mail 6 | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | | | | | |
| Mail 7 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | | |
| Mail 8 | 1 | | 1 | 1 | 1 | | | | | | | |
| Mail 9 | 1 | 1 | | | 1 | | 1 | 1 | 1 | | | 1 |
| Mail 10 | 1 | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | | | | |
| Mail 11 | 1 | | | | | | | | | | | |
| Mail 12 | | | | | | | | 1 | | | | |
| Mail 13 | 1 | | 1 | | | | | | 1 | | | |
| Mail 14 | 1 | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | | 1 | | |
| Mail 15 | 1 | 1 | 1 | | | | 1 | | | | | |
| Mail 16 | 1 | 1 | | | | | 1 | | 1 | | | |
| Mail 17 | 1 | 1 | 1 | | 1 | | | 1 | | | | |
| Mail 18 | 1 | 1 | | | | | | | | | | |
| OBS 1 | | | | | | | | | | | | |
| OBS 2 | | 1 | 1 | 1 | | 1 | | | | | 1 | |
| OBS 3 | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | | |
| OBS 4 | | 1 | | | | | | | | | | |
| OBS 5 | 1 | | | | | | | | | 1 | | |
| OBS 6 | 1 | | | | | 1 | | 1 | | | | |
| OBS 7 | | 1 | | | | | | | | | | |
| OBS 8 | 1 | 1 | 1 | | | | | | | 1 | | |
| OBS 9 | | | | | 1 | | | | | | | |
| OBS 10 | | | | 1 | 1 | | | | | | | |
| OBS 11 | 1 | | 1 | | 1 | | | | | | | |
| OBS 12 | 1 | | | 1 | | | | | | | | |
| OBS 13 | | | | | 1 | | | | | | | |
| OBS 14 | | | | | | | | | 1 | | | |
| 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% |

⁹ TC : Transports en Commun

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). Additionnés, ces éléments représentent 30% des observations, auxquelles on peut ajouter les transports en commun (TC).

La pétition reprend ces trois thèmes. On peut regrouper ces différentes préoccupations sous deux 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. Exemple, 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'inférial 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 promenade, et des vues sur le parc naturel du Vexin. 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. Mail n°3 « *Mais également et surtout inquiète pour la biodiversité.* »

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

Mail n°6 « *j'aimerais attirer l'attention du commissaire sur les éléments environnementaux qui sont préexistants à l'aménagement et qui apporte une plus-value environnementale.*

En effet il existe un certain nombre de bosquets composés d'arbres et d'arbustes d'un certain âge et bien implantés, d'essences locales adaptées, qui possèdent un enracinement important nécessaire à l'infiltration des eaux pluviales.

Il serait bon de les conserver afin de profiter de leurs bienfaits hygrométriques. La plantation de nouveaux arbres dans les nouveaux aménagements ne permettra pas de compenser leur perte sans évoquer les essences choisis qui ne sont pas toujours adaptées à la faune locale. »

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.

Précisions de la commune

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 épannelage 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 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 économique¹⁰ »* 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 fortement d'être 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 l'existence d'un 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 propre à atteindre cet objectif.

c. Risque d'imperméabilisation

Le sol présentant d'anciennes carrières du gypse qui est une roche particulièrement perméable, interroge 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

¹⁰ Source : Ministère de la transition Ecologique et Solidaire
Enquête publique DUP réserve foncière au profit de l'EPFIF

d'un coteau dont la pente présente un dénivelé 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

Précisions de la commune :

« 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'affluence 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

Courrier n°8 « *La rue du Haut Val Mary n'a jamais été alignée. Impossible de se croiser à cause des poteaux électriques. Peu ou pas de trottoirs et jamais dégagée des arbustes sur la voie SNCF. Rue interdite aux landaus aux équipements pour handicapés. Dangereuse même pour un simple piéton. Difficulté de s'y engager à partir de la rue de l'Abbaye du Val, pas de visibilité, un passage piéton(...)* Carrefour avec chemin des Garennes très dangereux : pas de visibilité, un devers. Traverser le lotissement 'Phase 1 des virages ...des voitures...impossibilité de se croiser ... aucune visibilité. Il fallait l'oser ! Il fallait le faire ! Les rues de la phase 1 deviendraient dessert de la phase 2 ? Le plan proposé semble le montrer, mais vu les erreurs et les approximations ... cela paraît irréalisable, (...) Chemin des Garennes, ne pas oublier la présence du centre hippique avec ses énormes camions, parfois ses autocars d'enfants, ses files d'élèves venant du centre-ville et ses voitures pressées d'arriver à la reprise. »

La topographie de la Ville 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 lié 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.

Mail n°15 : « *Car il faut être bien conscients que notre village n'est pas compatible au niveau routier avec les nombreux véhicules qui vont faire partir de tous ces logements ; il faut savoir aussi qu'il y a actuellement des files de voitures très importantes rue de l'Abbaye du Val lors des entrées et sorties d'écoles puisqu'il n'y a pas d'école primaire dans le haut de Mériel (seulement une école maternelle). Et tous ces véhicules entraînent une pollution néfaste pour la santé des Mériellois... Cette pollution est d'ailleurs accentuée par les véhicules des habitants des autres communes qui veulent accéder à la N184 en traversant Mériel aux heures de pointe ! »*

Courrier n°9 : « 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 ».

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.

« Sur le quartier déjà existant du plateau des Garennes (1^{ère} phase du projet), l'entretien de la bande des 50 m en lisière de forêt est rarement fait, ce qui a pour conséquence que les écoliers (du primaire et du secondaire) se retrouvent régulièrement sur la chaussée pour aller ou rentrer de l'école car les abords de la route sont impraticables faute de trottoirs ou tout du moins de simples allées en gravier stabilisé par exemple (et non d'étroits corridors au milieu de la végétation) » courrier n°7.

c. Stationnement

Le stationnement est jugé comme insuffisant pour deux fonctions :

- La dépose scolaire.
- Les trajets pendulaires en train, le parking de la gare étant déjà plein tôt le matin.

Précisions de la commune

➤ Les données trafic sur la commune :

« 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 UVP¹¹ 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 300 (courrier n°6) à 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. Il exige un minimum de 2 places de stationnement pour les surfaces inférieures à 100 m² et une place de stationnement par 50 m² supplémentaire est nécessaire sur l'ensemble de la commune. Le chiffre de 300 UVP, voire plus pourrait donc être envisagé.

On remarque par ailleurs que la topographie de la commune nécessitant l'ascension du coteau et l'état des chemins piétons ne favorisent pas les modes actifs¹² 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 ce réseau demeure insuffisamment utilisé en raison :

- Des modes de vie : trajets en voiture privilégiés pour rejoindre les bassins d'emplois de la région, gain de temps pour les familles (trajets écoles couplés avec les trajets 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.

Précisions de la commune

- Les capacités de stationnement de la commune.

¹¹ Unité de Véhicule Particulier

¹² Moyens de déplacement pédestres, ou à vélo et autre mode nécessitant la participation active de l'utilisateur.

« 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

STATIONNEMENT PARKINGS

| | Situation | Nombre |
|-------|---|---|
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> Mairie | 23 (zone bleue partielle) |
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> Place Léchauguette Place de Verdun | 40 (zone bleue) 30 |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> Avenue de la Gare | 14 (zone bleue) |
| 4 | <ul style="list-style-type: none"> Château Blanc | 106 VL 3 cars 2 VL handicapés |
| 5 | <ul style="list-style-type: none"> Grande Rue | 15 (zone bleue) |
| 6 | <ul style="list-style-type: none"> Avenue Victor Hugo | 17 (libres) |
| 7 | <ul style="list-style-type: none"> Parking de la Gare | 3 VL handicapés 10 (zone bleue) 83 VL |
| 8 | <ul style="list-style-type: none"> Place JENTEL | 8 |
| 9 | <ul style="list-style-type: none"> Arrière Eglise | 6 |
| 10 | <ul style="list-style-type: none"> Collège | 10 |
| 11 | <ul style="list-style-type: none"> Cimetière du Haut | 14 |
| 12 | <ul style="list-style-type: none"> Parking 33 rue Abbaye du Val | 6 |
| 13 | <ul style="list-style-type: none"> Parking 68 av. Victor Hugo | 7 |
| TOTAL | | Environ 400 (50 places sur le centre commercial av. Victor Hugo) |

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. On peut également s'interroger sur les capacités du parking du centre commercial.

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, alors que les habitants s'en plaignent déjà.

Précisions de la commune

- Eléments sur 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 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.

Précisions de la commune

- 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. Le développement du parc de stationnement à l'entrée du lotissement semble une bonne option. La suppression des places dangereuses est une nécessité, cependant il serait souhaitable que l'étude travaille sur différents scénarios afin d'éviter 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.

Précisions de la commune

- 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)¹³ 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.

¹³PUP : 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)

Précisions de la commune

- 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 pour 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

Ces précisions devraient rassurer les habitants. 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.

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. La commune propose peu d'emplois sur son territoire, avec 88% de ses actifs employés hors de celle-ci.¹⁴ Les migrations pendulaires sont donc importantes.

¹⁴ PLU, rapport de présentation
Enquête publique DUP réserve foncière au profit de l'EPFIF

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, pourvu que les personnes disposent d'une voiture personnelle. 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.

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 PPA¹⁵ qui visent à développer les modes de déplacement actifs et le covoiturage. Ces défis sont pilotés par le STIF et la DRIEA, mais s'appliquent également à l'échelon communal et intercommunal.

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. Mail n°3 : « *je suis inquiète concernant l'avenir du quartier et de sa mixité (il y a déjà des logements sociaux à proximité donc une grande partie ne sera concentrée que dans le haut de Mériel)* »

¹⁵ Plan de Protection de l'Air adopté en Ile de France le 31 décembre 2018
Enquête publique DUP réserve foncière au profit de l'EPFIF

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 permettent de loger des populations aisées, aux revenus comparables à ceux des autres habitants du quartier. Les logements sociaux ne représenteront que 40 % des nouveaux logements et ne contiendront que 30 % de logements très sociaux (PLAI) qui sont à destination d'un public aux revenus modestes mais solvables.

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. Par ailleurs, 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.

Courrier n°3 : *« Je tiens à vous rappeler que le centre équestre bénéficie d'une excellente cohabitation dans son environnement actuel et qu'il est parfaitement intégré dans le paysage, et ce depuis 37 ans dans cette zone. »*

Avis du commissaire enquêteur

La commune ne souhaite pas restreindre le périmètre de l'opération 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).

3.2.3. Evolution urbaine

Courrier n°8 *« Que veut-on faire du « Village » que nous avons choisi en 1987 ? Tout bétonner pour avoir au moins 10 000 habitants ? Et on coupe de beaux arbres, en, laissant penser qu'il y a protection des lisières » Adieu les chevreuils, sangliers et même écureuils qui faisaient partie de notre cadre de vie. »*

Pétition : *« Envisager de garder l'âme d'une petite ville en zone rurale enclavée entre la forêt et l'Oise avec quelques espaces en grande partie agricole. Cet équilibre permet, entre autre, à la faune et à la flore de vivre et de développer, laissant de cette manière davantage de place à la nature, et aux habitants de profiter de cet espace. A notre époque où le retour à la campagne est en effet une réalité, il ne doit pas se laisser faire à n'importe quel prix et surtout pas celui d'une urbanisation qui ressemble fort à ce qui existe en zone urbaine. N'est-il pas possible de respecter ce caractère semi rural de notre ville, de ce qu'il en reste ? »*

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 non plus un « village » terme qui revient souvent, mais une ville suburbaine pour laquelle les infrastructures existantes sont inadaptées. Leur cadre de vie, en se densifiant procurerait un sentiment d'étouffement urbain que beaucoup ont fui délibérément en s'installant à Mériel. Les habitants soulignent que les objectifs du PLU sont dépassés, (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 qui n'ont pas encore vu le jour ou qui sont en voie d'achèvement. Certains déplorent la division des parcelles autorisée par les nouvelles règles du PLU car elle contribue à la densification de la ville et à augmenter les objectifs de logements sociaux fixés à la commune. Ces divisions contribuent à la destruction d'arbres protecteurs et à la perte d'intimité. 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 »*

Précisions de la commune

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'OAP¹⁶ 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 ¹⁷(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. D'autre part, 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.

Précisions de la commune

- 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,

¹⁶ OAP : Orientation d'Aménagement Programmée

¹⁷ LLS : Logement Locatif Social NDR

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 des initiatives privées. 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.

3.2.4. 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 dans les observations du public.

La compréhension de l'objet de l'enquête a suscité de nombreuses questions aussi bien lors des permanences, qu'au travers des observations.

L'enquête DUP pour constitution de réserves foncières apparaît non pas comme une urgence à agir qui n'a peut-être pas été bien explicitée dans le dossier et qui reste floue, mais comme une astuce pour imposer un projet sans concertation.

L'absence d'étude d'impact alors qu'une forte interrogation sur les risques environnementaux et sur l'évolution du trafic émerge, renforce cette idée. Le défaut de projet arrêté trouble les habitants et leur font craindre le pire.

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 et les laisse sceptiques.

Enfin, des erreurs matérielles ont été soulignées. Elles n'ont cependant pas nuit à l'information du dossier, ni au déroulement de l'enquête.

Précisions de la commune

➤ Les critiques concernant :

- a. 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. »

- b. 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 AMO¹⁸ 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.

¹⁸ NDLR : AMO Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
Enquête publique DUP réserve foncière au profit de l'EPFIF

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 aisée en mettant une adresse mail à disposition de l'enquête publique.

Les délais de la procédure imposés par le législateur ne ressortent pas de la décision de la commune qui a par ailleurs accepté une durée légèrement supérieure pour s'adapter au calendrier.

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 qui mérite d'être préservé.

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.*
- 2. Ils doivent mettre en place un cadre de vie sain et sûr pour tous les habitants et usagers de l'espace public ou privé, et qui favorise le lien social.*
- 3. Ils doivent participer au dynamisme économique et territorial, grâce à la mixité fonctionnelle et sociale et offrir des solutions de mobilité propices au développement d'alternatives à la voiture individuelle.*
- 4. Ils doivent intégrer une gestion responsable des ressources et répondre au changement climatique, en intégrant les préoccupations liées à la place de la nature en ville. »¹⁹*

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

Il serait souhaitable que la commune associe le plus en amont possible les habitants à la genèse du projet et que l'AMO rencontre les habitants.

¹⁹ Source : Ministère de la Cohésion des Territoires
Enquête publique DUP réserve foncière au profit de l'EPFIF

4. BILAN DE L'ENQUETE

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 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 inadéquation. 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, lequel 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) 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 mêmes documents de cadrage (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 2009²⁰, montre une augmentation du nombre de retraités, une baisse des ouvriers et des cadres 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.

Cependant on constate que la commune continue à attirer les classes moyennes avec une augmentation de la part des professions intermédiaires et plus légère des employés. Le secteur d'activité le plus largement représenté est l'Administration Publique, Enseignement, Santé et Action sociale avec un taux de féminisation de 76 % devant le Commerce, Transport et Services qui représentent 32.6 % des emplois. Cela 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 constate que les nouveaux quartiers comme le quartier des Garennes voient l'installation de jeunes familles.

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 d'outils d'aménagement tels que l'AMO²¹ 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.

²⁰ Fiche qui a servi de référence pour l'élaboration du PLU

²¹ Assistance à Maîtrise d'ouvrage

La coconstruction du projet avec les habitants grâce à la demande de l'écolabel devrait permettre de trouver des solutions alternatives à l'usage individuel de la voiture et permettre une réflexion sur l'amélioration de l'accessibilité du quartier.

Fait à Issy les Moulineaux, le 13 juillet 2018.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Murielle Lescop', is centered on the page. The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Murielle Lescop,
Commissaire enquêteur