

17 AOUT 2015

S/PTE SARGELLES

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AMENAGEMENT DE LA ZAC SUD ROISSY ROISSY EN FRANCE (VAL D'OISE)

ENQUETE PUBLIQUE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ASSORTI DES CONCLUSIONS MOTIVEES PORTANT SUR LA DUP, LE PARCELLAIRE ET L'ENQUETE ENVIRONNEMENTALE

Objet	:	Enquête publique unique préalable à la DUP du projet d'aménagement de la ZAC SUD ROISSY sur la commune de ROISSY EN FRANCE
Maître d'ouvrage	:	SEMAVO
Autorité compétente	:	M. Le Préfet du VAL d'OISE
Arrêté Préfectoral	:	N° 2015-12 386 du 23 Avril 2015
Dates du déroulement de l'enquête	:	du 1 Juin 2015 au 3 Juillet 2015
Ordonnance de désignation	:	Tribunal Administratif du Val d'Oise Décision du 16/04/2015 - n° E15000027 / 95
Commissaire Enquêteur	:	E. GOSSIN BIGOT (titulaire) & Ch. CHAROLLAIS (suppléant)

SOMMAIRE

1	INFORMATIONS GENERALES	5
1.1	OBJET DU RAPPORT D'ENQUETE	5
1.2	OBJET et OBJECTIF DE L'ENQUETE	5
1.3	LES ACTEURS DU PROJET	6
1.4	LE PROJET	6
1.4.1	Contexte environnemental	6
1.4.2	Objectif annonces du projet	7
1.5	CONTEXTE REGLEMENTAIRE - MISE A L'ENQUETE	8
1.5.1	TEXTES REGISSANT LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE liée à la demande de permis de construire.	8
1.5.2	Autorité compétente	9
1.5.3	COMMISSAIRE ENQUETEUR	9
1.6	DOSSIER D'ENQUETE	9
1.7	l'AVIS de l'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	10
1.8	MESURES DE PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC	12
1.8.1	Annonces légales :	12
1.8.2	Affichage et autres mesures de publicité :	13
1.9	DISPOSITIONS PREALABLES à L'ENQUETE	14
1.9.1	EXPOSES & ENTRETIENS PREALABLES	14
1.9.2	MISE AU POINT DES MODALITES	14
1.9.3	REUNION D'INFORMATION DU 26 Mai 2015	14
1.9.4	VISITE DU SITE DU 4 Juin 2015	15
2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	16
2.1	DUREE DE L'ENQUETE	16
2.2	MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	16
2.3	RECEPTION DU PUBLIC - PERMANENCES	16
2.4	RECEPTION DES OBSERVATIONS DES ELUS au cours des PERMANENCES	17

2.5	REUNION PUBLIQUE	17
2.6	CLOTURE DE L'ENQUETE	17
3	RECUEIL ET COMPOSITION DES OBSERVATIONS	18
3.1	RECUEIL et INVENTAIRE DES OBSERVATIONS	18
3.1.1	PERMANENCES – recensement DES OBSERVATIONS	18
3.1.2	REGISTRE D'ENQUETE – recensement DES OBSERVATIONS	19
3.1.3	DOCUMENT déposé au cours de l'enquete - PETITION	19
3.1.4	AVIS D'ELUS (délibérations municipales, avis . .)	19
3.1.5	AVIS DE L'ETAT	20
3.1.6	ASSOCIATIONS	20
3.1.7	PARTICULIERS	20
3.1.8	RECEPTION, CONSULTATION, QUESTIONS et REPONSES ECRITES DU mdo	20
3.2	CONSTAT DE CARENCE	21
4	ANALYSE DES OBSERVATIONS AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	22
4.1	OBSERVATIONS RELATIVES A LA PUBLICITE DE L'ENQUETE	22
4.1.1	Observation du Public :	22
4.1.2	Avis du Commissaire Enquêteur / Conclusion	22
4.2	OBSERVATIONS RELATIVES A LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE ET AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE	22
4.2.1	Observation du Public :	22
4.2.2	Avis du Commissaire Enquêteur / Conclusion	22
4.3	OBSERVATIONS RELATIVES AU DOSSIER D'ENQUETE	22
4.3.1	Observation du Public :	22
4.3.2	Avis du Commissaire Enquêteur / Conclusion	23
4.4	OBSERVATIONS RELATIVES AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE	23
4.4.1	Observation du Public :	23
4.4.2	Avis du Commissaire Enquêteur	23
4.5	OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET	24
4.5.1	Observation du Public :	24
4.5.2	la réponse / l'avis du Maitre d'ouvrage :	24
4.5.3	Avis du Commissaire Enquêteur / Conclusion	24
4.6	OBSERVATIONS PARTICULIERES - INDIVIDUELLES ou COLLECTIVE	26

4.6.1	Observation du Public :	26
4.6.2	Réponse du Maitre d'ouvrage :	27
4.6.3	Avis du commissaire enquêteur	27
5	CONCLUSIONS	29
5.1	CONTEXTE ET GENERALITES	29
5.2	RAPPEL DE LA CONDUITE DE L'ENQUETE	29
5.3	CONCLUSION MOTIVEE	30
5.3.1	Pour l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique	30
5.3.2	Pour l'enquête parcellaire	31
5.3.3	Pour l'enquête publique environnementale	31
5.4	AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	32
5.4.1	AU TITRE DE l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique	33
5.4.2	AU TITRE DE l'enquête parcellaire	33
5.4.3	AU TITRE DE l'enquête publique environnementale	33
6	SIGLES ET ABREVIATIONS	34
7	ANNEXES	35
7.1.1	LISTE des ANNEXES NUMERISEES jointes au présent RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR	35
7.1.2	Arrêté Préfectoral	36
7.1.3	Décision de désignation du Commissaire Enquêteur	40
7.1.4	Avis d'enquête	42
7.1.5	Certificat d'affichage	43
7.1.6	PV de Synthèse du Commissaire enquêteur et ses annexes (contributions)	44
8	CONTEXTE	46
9	DEROULEMENT SOMMAIRE	46
10	CONTRIBUTIONS	47
10.1.1	Mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage (txt reproduit)	53

1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

Le présent chapitre porte sur les informations générales et le cadre administratif de l'enquête. Il en présente l'environnement contextuel, tel qu'il résulte du dossier établi pour les besoins de l'enquête, comme suit :

1.1 OBJET DU RAPPORT D'ENQUETE

Le présent rapport est rédigé par le Commissaire Enquêteur désigné par les instances compétentes (Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise) pour conduire l'enquête et titulaire de la fonction, dans les conditions réglementaires rappelées au chapitre « Procédure ».

Le rapport a pour objet :

- d'une part, de rapporter à l'Autorité compétente, ainsi qu'au Maître d'Ouvrage, les observations et/ou propositions qui auront été recueillies au cours de l'enquête publique ainsi que son déroulé,
- d'autre part d'analyser les contributions orales ou écrites du public sur l'impact du projet soumis à enquête afin de motiver l'avis du Commissaire-Enquêteur.

Cet avis motivé est destiné à être transmis à l'autorité décisionnaire de la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui prendra sa décision dans un délai de 2 mois à compter de la réception du présent rapport.

Il est précisément destiné à :

- relater le déroulement de l'enquête publique prescrite dans les conditions détaillées ci-après,
- synthétiser l'examen des observations recueillies au cours de la période de mise à disposition du dossier d'enquête,
- tirer les enseignements, valorisés dans le cadre d'une analyse bilancielle, des avis émis par les personnes du public qui se sont exprimées, le cas échéant, après avoir interrogé le Maître d'Ouvrage ,
- exposer les conclusions motivées de le Commissaire Enquêteur, précisant si elles sont **favorables ou non au projet soumis à enquête**, afin que l'autorité compétente prenne en considération les contributions du public dont les conclusions sont issues.

1.2 OBJET et OBJECTIF DE L'ENQUETE

L'enquête mentionnée à l'article L. 123-1 du Code de l'Environnement a pour objet d'assurer la participation du public, de l'informer et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, postérieurement à l'étude d'impact lorsque celle-ci est requise, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous éléments nécessaires à la prise de sa décision.

Lors de l'élaboration de ces décisions, susceptibles d'affecter l'environnement, mentionnées à l'article L. 123-2., ces dispositions ont pour objectif de prendre en compte les intérêts des tiers.

Dans le cadre de la poursuite des opérations de création de la ZAC Sud-Roissy, la présente enquête a pour objet de présenter l'opération dans son contexte, au plus grand nombre de personnes du public invitées à s'exprimer sur l'opération, en tenant compte de son intégration dans l'environnement.

Un dossier d'enquête étant mis à disposition du public dans les locaux de la mairie de la commune, il s'agit de recueillir les avis de façon suffisamment significative auprès du plus large public et de réunir ainsi les éléments d'information et les conditions permettant à l'autorité compétente d'**apprécier l'impact environnemental** et l'**utilité publique** de l'opération soumise à l'enquête.

1.3 LES ACTEURS DU PROJET

La réalisation de la ZAC Sud-Roissy, dont la création initiée par La Communauté d'Agglomération Roissy-Porte de France, a été approuvée en 2006, a été confiée à la SEMAVO dans le cadre d'une concession d'aménagement qui lui a été notifiée le 21 novembre 2006.

On retiendra que l'opération a fait l'objet d'un nouveau dossier de création de ZAC approuvé par délibération de la Communauté d'Agglomération Roissy-Porte de France le 25 septembre 2014

1.4 LE PROJET

Dans le dossier mis à l'enquête, le Maître d'Ouvrage expose les objectifs annoncés et les conditions de mise en place de l'opération, dont le Commissaire Enquêteur est appelé à prendre acte pour la construction de son avis.

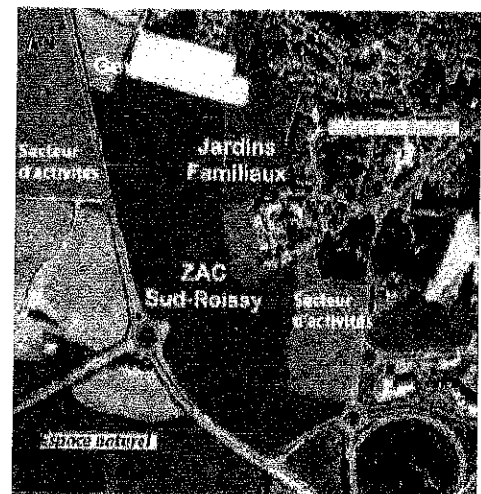
Le présent rapport n'ayant pas pour objet de reprendre les éléments de détail du projet tel qu'il est présenté dans le dossier soumis à l'enquête et notamment dans l'étude d'impact, le commissaire enquêteur en rappelle simplement les grands principes, portant sur la forme retenue pour être présentée au public.

1.4.1 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Il s'agit de la réalisation d'un aménagement sur un territoire situé au Sud de la partie urbanisée du village de Roissy-en-France sur une superficie de 11,5 ha. environ.

Cet espace actuellement quasi vide d'urbanisation aux franges de l'agglomération dans le périmètre du plan d'exposition aux bruits (PEB), est cerné par des grandes voies de communications.

Le site est accessible depuis l'infrastructure autoroutière (A1). Il est également longé et desservi par la RD 902a et traversé par la principale artère communale historique : l'avenue Charles de Gaulle.



Le territoire de la ZAC future, situé à proximité de la plateforme aéroportuaire Paris Charles de Gaulle, dans le prolongement de la zone hôtelière du village de Roissy-en-France, est également face au parc d'activité du Moulin.

On y récence les occupations suivantes :

- des activités agricoles,
- des secteurs de jachère,
- des potagers familiaux,
- quelques constructions d'accompagnement diverses (une porcherie, un entrepôt peu qualifiant . . .) et une habitation individuelle.

Accessoirement, on note quelques panneaux publicitaires en partie Sud.

1.4.2 OBJECTIF ANNONCES DU PROJET

Le programme d'aménagement de la ZAC ayant vocation annoncée à accueillir un parc d'activités à haute valeur ajoutée, à caractère tertiaire commercial, culturel et hôtelier avec des services et des espaces de loisirs, est ambitieux, notamment :

- en ce qui concerne sa recherche d'implantations d'équipements à haute valeur qualitative.

Il prévoit un ensemble de constructions à caractère prioritairement tertiaire d'une surface de plancher maximum de 110 000 m² qui, à ce niveau d'avancement de l'étude, pourrait se répartir de la façon suivante :

- un pôle hôtelier au Sud et au centre du site,
- un pôle d'équipements culturels, de loisirs, de commerces et de restaurants en partie centrale,
- un pôle show-rooms, concept stores et tertiaire, dans la partie nord du site.

- en ce qui concerne la composition urbaine et paysagère, son objectif annoncé d'apporter un aménagement d'ensemble et de qualité à ce secteur par :

- la valorisation de l'entrée de Ville :
 - en apportant une attention particulière à la programmation avec l'implantation d'activités porteuses d'une image dynamique,
 - en structurant l'espace par la construction de bâtiments phares et de nouvelles ambiances végétales qui permettront d'afficher un paysage mieux maîtrisé,
 - en intégrant les projets d'infrastructures planifiés qui contribueront à faciliter la desserte du site et à renforcer son positionnement stratégique à l'échelle de la plateforme aéroportuaire.
- la création d'une « vitrine » urbaine (il s'agit d'apporter une signalisation repérable et soignée à l'opération depuis les principaux axes de circulation) avec :
 - l'implantation de bâtiments architecturés aux épannelages et aux morphologies fluides le long de la RD 902a, vouée à être requalifiée en un boulevard urbain, de manière à soutenir et à renforcer son caractère et son image,
 - le paysagement des abords de la RD 902a en tenant compte de son élargissement,

- la « mise en scène » de l'entrée de ville grâce à des traitements paysagers et architecturaux (perspectives paysagères vers l'église, repères architecturaux, ...).
- la création d'un paysage d'ensemble :
 - en établissant une harmonie d'ensemble pour créer un sentiment d'appartenance des activités à un même territoire,
 - en sortant du concept architectural traditionnel, pour créer un environnement paysager spécifique à l'échelle du rayonnement du site,
 - en confiant la réalisation de l'opération à un aménageur unique afin de :
 - garantir la cohérence et l'unicité du traitement architectural, paysager et environnemental,
 - permettre une maîtrise foncière globale,
 - mettre en place un cahier des charges qui fixe un cadre commun pour l'ensemble des lots.
- l'établissement d'une transition avec les paysages environnants :
 - en assurant une transition harmonieuse entre le village et le parc d'activités du Moulin,
 - en travaillant les gabarits des bâtiments, en hauteur et en volume, et le paysagement du site afin de respecter les vues et perspectives vers le village,
 - en tenant compte de la gendarmerie et des jardins familiaux au Nord du site,
 - en intégrant cette nouvelle frange urbaine à l'articulation des secteurs limitrophes, grâce à des traitements paysagers,
 - en séquençant le site de façon paysagère pour apporter une image et une identité qualitatives au quartier (lieu de rassemblement, espaces paysagers, perspectives, bâtiments phares, ...).

1.5 CONTEXTE REGLEMENTAIRE - MISE A L'ENQUETE

1.5.1 TEXTES REGISSANT LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE LIEE A LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE.

Le Maître d'Ouvrage précise en préalable à la présentation de la procédure applicable à l'opération, que le projet est soumis aux dispositions législatives et réglementaires et notamment à enquête publique à un triple titre, comme suit :

- Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, portant sur l'utilité publique de l'aménagement de la ZAC Sud-Roissy et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation au titre des Articles L300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Enquête publique environnementale au titre des Articles L123-1 et suivants du Code de l'Environnement, pour les opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Enquête de parcelaire portant sur les terrains à exproprier au titre des Articles L1 et Article L110-1 et suivants du Code de l'Expropriation ;

Toutefois, il est également précisé que l'enquête publique, objet du présent rapport, est unique, conformément à la réglementation prévue au Code de l'Environnement dont les principaux textes concernés sont repris ci-dessus.

1.5.2 AUTORITE COMPETENTE

L'opération étant soumise à l'enquête est préalable à une DUP, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'État compétente pour déclarer l'utilité publique.

Ainsi, l'enquête ouverte et organisée par le Préfet du Val d'Oise, est réalisée sur le territoire de la commune concernée "ROISSY EN FRANCE" dans le cadre d'un arrêté préfectoral.

Cet arrêté daté du **23 Avril 2015** est joint en annexe.

1.5.3 COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans sa décision numéro EI5000027/95 datée du **16 Avril 2015**,

- vu la demande présentée conformément à la délibération n° - 2014/165 du **25 Septembre 2014** du Conseil de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France, sollicitant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la **Déclaration d'Utilité publique du projet d'Aménagement de la ZAC Sud de Roissy au profit de la SEMAVO** et tendant à la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour la conduite enquête publique préalable à la prise de décision par l'autorité compétente, à savoir M. le Préfet du Val d'Oise,
- vu le courrier de la Préfecture du Val d'Oise demandant la désignation d'un commissaire enquêteur et enregistré au Greffe du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du **03 avril 2015**,
- vu le code de l'environnement et la liste d'aptitude aux fonctions de Commissaire enquêteur, établie par la commission du Val d'Oise pour l'année **2014/2015**,

M. le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant pour conduire l'enquête unique, comme suit :

- **Evelyne GOSSIN BIGOT**, en qualité de Titulaire,
- **Jean-Pierre CHAROLLAIS**, en qualité de Suppléant

1.6 DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier présente les pièces suivantes :

1. NOTICE EXPLICATIVE	Octobre 2014
2. PLAN DE SITUATION	Octobre 2014
3. PLAN PERIMETRIQUE	Octobre 2014
4. PLAN GENERAL DES TRAVAUX	Octobre 2014
5. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS	Octobre 2014
6. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES	Octobre 2014
7. EVALUATION GLOBALE ET SOMMAIRE	Octobre 2014
8. DELIBERATIONS	Octobre 2014
9. ETUDE D'IMPACT ET ANNEXES	Octobre 2014
10. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET REPONSE	Mars 2015

11. DOSSIER PARCELLAIRE, comprenant :

- Notice explicative de l'enquête parcellaire
- Plan parcellaire
- Etat parcellaire

Octobre 2013

Mai 2015

Faisant suite à la demande du Commissaire enquêteur et ce, dans le but de parfaire le dossier à mettre à disposition du public, la SEMAVO a adressé par mail à Madame Evelyne GOSSIN-BIGOT, le 27 et 28 mai 2015 le dernier état parcellaire daté de mai 2015 ainsi que le sommaire du dossier mis à l'enquête.

1.7 L'AVIS de l'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

"Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement".

C'est ainsi que, conformément à la directive n° 2011/92/UE du 13 Décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, le projet du Maître d'Ouvrage a été soumis à l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L 122-1 et L 122-7 du code de l'environnement.

L'autorité environnementale est le Préfet de région d'Ile de France.

Cette évaluation, établie en date du 16 janvier 2015, sous la référence EE-971-14, par la Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie de Ile de France , porte sur l'étude d'impact présentée par le Maître d'Ouvrage.

Elle a appelé une réponse circonstanciée de sa part.

Ces deux documents sont fournis au dossier mis à l'enquête.

Il est rappelé que l'avis de l'autorité environnementale *"vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet"*, conformément à la directive précitée.

L'autorité environnementale en ayant évalué la qualité du projet présenté, a émis un avis sur la prise en compte de l'environnement par ce projet.

Cet avis vise à la fois à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur l'opération.

C'est un des éléments dont l'autorité compétente (en l'occurrence, le préfet) tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet, d'en déclarer l'utilité publique ou non.

Cet avis, constituant une pièce fondamentale du dossier d'enquête préalable à la prise de décision, reprend point par point et analyse les mesures et les critères de choix des protections portées à l'étude d'impact.

NB.: Il est à noter que l'avis communiqué dans le dossier d'enquête porte sur l'étude d'Impact actualisée relative au projet de ZAC Sud Roissy (95), dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), sachant qu'un premier avis en date du 22 mai 2014 avait été rendu par l'autorité environnementale dans le cadre du dossier de modification de la ZAC.

Cet avis est synthétisé par l'autorité environnementale comme suit :

"Les principaux enjeux environnementaux du site sont la consommation d'espaces, l'eau, le paysage et les nuisances (bruit et qualité de l'air) occasionnées par les transports.

Elle observe que :

"Dans son ensemble l'étude est de bonne qualité. L'état initial du site est correctement établi. "

Mais relève que :

"Une description plus étayée des enjeux du site pour une bonne insertion paysagère du projet serait de nature à renforcer la qualité de l'étude d'impact" (. . .)

"Les effets générés par le projet sont correctement identifiés bien qu'à ce stade de définition de la ZAC des précisions manquent sur la nature et les dimensions des équipements."

Elle estime néanmoins, que, bien que le programme de l'opération prévoit *"un ensemble de mesures destinées à favoriser la prise en compte de l'environnement et témoigne dans ses objectifs d'une volonté d'intégration paysagère et écologique de qualité."*, à ce stade d'avancement de l'étude, *"les mesures proposées s'apparentent le plus souvent à des principes et devront trouver une traduction concrète lors du dossier de réalisation de la ZAC, pour lequel la présente étude devra être actualisée."*

Les principaux impacts environnementaux générés par ce type d'aménagement ont appelés des précisions ou explications de la part du maître d'ouvrage.

Dans son document daté du 13 mars 2015 (mémoire qu'il a fourni au dossier d'enquête), Il apporte quelques éléments de réponse à certains points soulevés par l'autorité environnementale, dont retiendra :

- ***la précision des enjeux environnementaux, localisés du site,*** (secteur sud de la ZAC dont la qualité paysagère est qualifiée de "médiocre" notamment du fait de la présence de la Porcherie . . - la vue à préserver sur le clocher de l'Eglise Saint-Eloi depuis la RD 902a . . etc. . .),

En ce qui concerne les photographies intégrées dans l'étude d'impact, les localisations sont précisées sur un plan fourni au mémoire (ZAC du Moulin, vue de la porcherie et de la signalétique (qualifiée de "peu harmonieuse") le long du rond-point du Terroir, vue depuis le chemin de Vaudherland, vue avec la gendarmerie en arrière-plan, vue du sud de la ZAC et du Nord etc . . .)

- ***la description de l'état initial , notamment différencié comme suit :***

* **Paysage et Patrimoine**

* **Milieu naturel**

* **Transports, environnement sonore et qualité de l'air**

Toutefois, pour le détail, le Commissaire Enquêteur renvoie aux documents fournis dans le dossier d'enquête : dense et technique (étude d'impact), synthétique mais argumenté (mémoire du Maître d'Ouvrage en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale).

En conséquence, le Commissaire Enquêteur prend acte à la fois de la réponse circonstanciée du Maître d'Ouvrage et à la fois de l'avis autorisé constituant une base de sa réflexion, indépendante du projet et dont il développera les effets dans la justification de son bilan « avantages/inconvénients » fondement de son avis motivé et des conclusions à formuler à l'appui.

1.8 MESURES DE PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

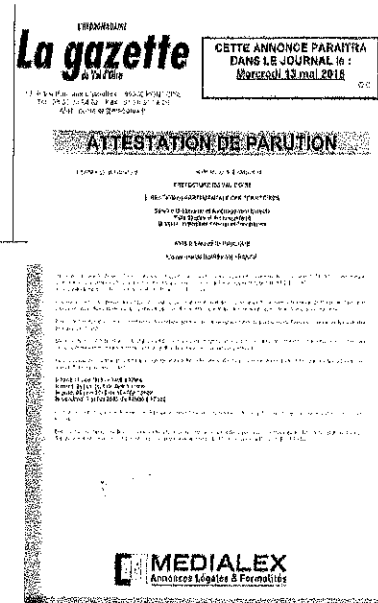
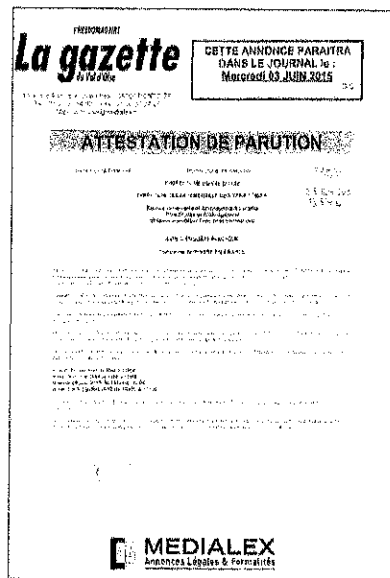
1.8.1 ANNONCES LEGALES :

L'arrêté prescrivant l'enquête prévoit qu'un avis au Public faisant connaître l'ouverture de celle-ci soit publié par les soins du Préfet du Val d'Oise, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département du Val d'Oise.

Il s'agit de :

La Gazette:

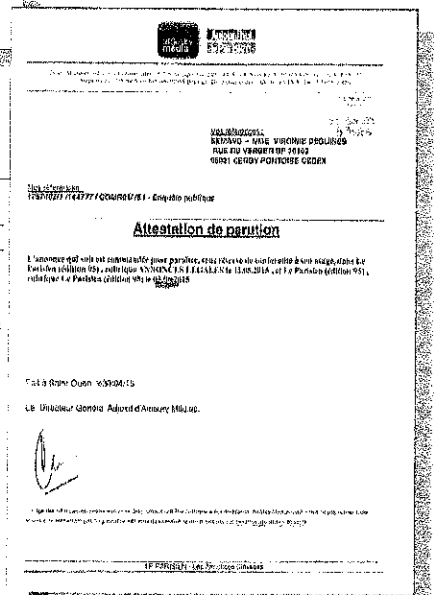
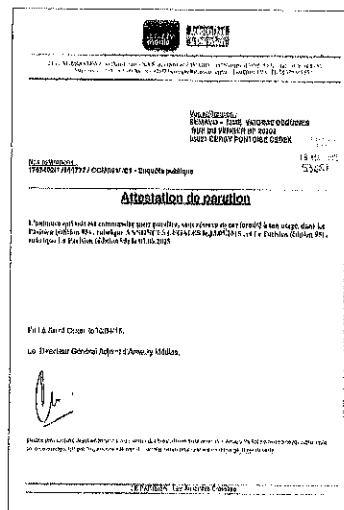
- 1ère parution le mercredi 13 Mai 2015
- 2ème parution le mercredi 03 Juin 2015



Le Parisien:

- 1ère parution le mercredi 13 Mai 2015
- 2ème parution le mercredi 03 Juin 2015

Les extraits de ces avis ainsi que les attestations des sociétés de presse sont joints en annexe



1.8.2 AFFICHAGE ET AUTRES MESURES DE PUBLICITE :

- L'arrêté a fait l'objet d'un affichage par les soins du Maire de ROISSY en FRANCE, sur panneaux administratifs de la commune et dans les locaux des services communaux quinze jours avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête, soit du Lundi 1er Juin 2014 au Vendredi 03 Juillet 2015 inclus.
- Il n'a pas été rapporté qu'un avis d'enquête ait également été publié dans les colonnes du journal d'informations municipales de la commune, ni sur le panneaux d'informations locales a défilement lumineux.

La mesure de publicité est attestée par le certificat d'affichage, établi sans date par le Maire de la Commune et enregistré à la date du 24 Juillet 2015 au courrier de la SEMAVO, qui l'a communiqué au Commissaire enquêteur.

Copie en est jointe au présent rapport en annexe.

Il n'a pas été noté d'insuffisance à ce sujet.

La SEMAVO informe par ailleurs le commissaire enquêteur des mesure de publicité qu'il a menées lui-même, comme suit :

- notification personnelle l'enquête publique aux propriétaires et occupants des parcelles enquêtées (voir état parcellaire daté de mai 2015 joint en annexe).
- constat d'affichage sur le site, sur le périmètre de la DUP projetée, par exploits d'huissier les mercredi 13 mai 2015 et lundi 6 juillet 2015.

1.9 DISPOSITIONS PREALABLES à L'ENQUETE

1.9.1 EXPOSES & ENTRETIENS PREALABLES

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le Commissaire Enquêteur s'est entretenu avec les services de la Direction départementale des territoires / pôle études et aménagement durable ainsi qu'avec ceux de la ville de ROISSY en FRANCE et de la SEMAVO, afin de recueillir les informations nécessaires à l'appréciation des cadres administratifs et juridiques de l'opération destinée à être soumise à enquête publique.

Une série d'entretiens téléphoniques, confirmés de courriels destinés à la mise au point des conditions matérielles de la mise de l'enquête ainsi que la présentation sommaire du projet qui y est soumis, ont alors été échangés, notamment avec les services administratifs concernés du Président du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, puis avec ceux de la ville (M. **JONDEAU**) et ceux de la SEMAVO (M. Eric **RENCKERT** directeur, Cecile **KERBEL**, chargée du projet) particulièrement en relation avec Madame **DEGUINES** chef de projet).

Ces personnes, chacune pour ce qui la concerne, ont présenté le cadre réglementaire et/ou exposé les grands principes du projet et de sa mise à l'enquête.

Cette période de préparation engagée à la mi-avril, s'est tenue au cours des mois de Mai et Juin 2015.

M. **CHAROLLAIS**, commissaire enquêteur, désigné suppléant, a bien entendu, participé à tous ces échanges.

1.9.2 MISE AU POINT DES MODALITES

Au cours de la période préparatoire, le Commissaire Enquêteur a abordé un certain nombre de questions concernant le cadre administratif de l'enquête, notamment :

- Le cadre réglementaire (objet de l'enquête publique, son champ d'application et la procédure) dans lequel s'inscrit le projet a présenté au public (après toutes les phases de l'élaboration du projet, y/c procédure de création de ZAC et concertation préalable à l'enquête publique ou sans)
- Les mesures de publicité et, d'une façon générale, le déroulement matériel de l'enquête publique,
- Les documents destinés à être mis à disposition du public etc . .

1.9.3 REUNION D'INFORMATION DU 26 MAI 2015

Sur proposition des intervenants en charge du dossier, les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant se sont rendus dans les bureaux de la SEMAVO à CERGY-PONTOISE, le 26 Mai 2015 pour une réunion d'information préalable à l'ouverture de l'enquête sur le projet de la ZAC SUD ROISSY à ROISSY en FRANCE.

Cette réunion a été animée par Madame **DEGUINES** et M. **RENCKERT** en présence de Madame **KERBEL** appelée à reprendre le dossier en charge suite à la mutation professionnelle de Madame **DEGUINES** représentant actuellement le Maître d'Ouvrage.

Elle a, à la fois présenté les aspects administratifs relatifs aux pièces prévues pour être versées au

dossier, et à la fois, rapporté la présentation du projet proprement dit, notamment dans son contexte architectural et environnemental. Ils ont, ensuite, répondu, chacun pour ce qui le concerne, aux questions des Commissaires Enquêteurs.

Cette présentation du dossier a donné lieu à quelques mises au point des pièces constitutives, notamment, l'ajout, à la demande du commissaire Enquêteur, d'un sommaire du dossier de DUP à faire apposer en page de garde du dossier à mettre à disposition du public en mairie, ainsi que le dernier Etat parcellaire.

Il s'en est ensuite suivi une visite commune du site.

1.9.4 VISITE DU SITE DU 4 JUIN 2015

A l'issue de la réunion du 26 Mai 2015, les différents intervenants ont décidé de la date du **4 juin 2015** pour une visite destinée à compléter l'information des commissaires Enquêteurs sur site.

Toutefois, M. **CHAROLLAIS** Commissaire Enquêteur suppléant, indisponible pour cette période, n'a pas personnellement participé à cette visite commune.

La visite commentée des territoires en devenir d'être aménagés dans le cadre de la ZAC SUD ROISSY future et de ses composantes physiques et qualitatives concrètes, a donné lieu à rencontre et échanges sur les aspects humains et historiques avec les responsables du projet à la **SEMAVO** et également avec M. **JONDEAU** responsable du service urbanisme de la ville de **ROISSY-en-FRANCE**.

Cette visite a donné également l'occasion d'appréhender matériellement et de différents points de vue, à la demande du commissaire enquêteur, les impacts susceptibles de résulter du projet dans son contexte géographique et environnemental.

Cette démarche qui a été riche d'enseignements pratiques sur la configuration du site, a grandement contribué à la juste appréciation des impacts du projet, en vue d'un avis motivé.



2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DUREE DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2015-12-386 du 23 avril 2015 qui l'a prescrite, l'enquête unique s'est déroulée du :

01 Juin 2015 au 03 Juillet 2015 inclus,

Malgré la désaffection du public, ainsi que l'unique observation portée au registre en témoigne, le Commissaire Enquêteur n'a pas estimé nécessaire d'en prolonger la durée, s'agissant d'une période de plus de trente jours consécutifs considérée suffisante à l'information du public.

2.2 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

A l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci jusqu'à son terme, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de ROISSY-en-FRANCE, siège de l'enquête "

Le Commissaire enquêteur a constaté que ce dossier s'appliquant à la demande de déclaration d'utilité publique de la ZAC SUD ROISSY, a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et qu'il a été possible à toutes personnes souhaitant s'exprimer par écrit de consigner leurs observations sur les registres, dûment cotés et paraphés, ouverts à cet effet

2.3 RECEPTION DU PUBLIC - PERMANENCES

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans le bureau de réception de la mairie de ROISSY-en-FRANCE (Salle du Conseil au rez-de-chaussée), les :

- lundi 1er Juin 2015 de 9:00 à 12:00,
- mardi 16 Juin 2015 de 9:00 à 12:00,
- jeudi 25 Juin 2015 de 15:00 à 18:00,
- vendredi 3 Juillet 2015 de 14:00 à 17:00.

Les séances de réception du public par le Commissaire Enquêteur n'ont donné lieu qu'à deux visites de la part du public.

Le commissaire enquêteur n'a pas rencontré d'élus de la commune ROISSY-en-FRANCE, ni aucune autre personne se déclarant concernée par le projet.

Par ailleurs, au vu du registre et selon constat du personnel présent à l'accueil du public de la mairie, aucune personne ne s'est présentée durant la mise à disposition du dossier d'enquête, pour prendre connaissance du projet, en dehors de la présence du Commissaire enquêteur.

Accessoirement, il en résulte que les permanences se sont déroulées sans incident.

2.4 RECEPTION DES OBSERVATIONS DES ELUS au cours des PERMANENCES

Le commissaire enquêteur n'a ni reçu , ni entendu l'avis du Maire ou des élus de la commune de ROISSY-en-FRANCE.

2.5 REUNION PUBLIQUE

Le Commissaire Enquêteur n'a pas estimé qu'une réunion publique soit nécessaire à l'enquête.

2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public et a tenu les permanences prévues. Il a constaté que le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique unique conformément à l'arrêté l'ayant prescrite.

Le délai de l'enquête expirant le **3 Juillet 2015**,

le Commissaire enquêteur a fait procéder, par les soins du service d'accueil du public en mairie de Roissy-en-France et en accord avec la personne chargée du service, à la copie des pages du registre portant mention manuscrite ou contribution du public.

Ce registre d'Enquête Publique unique, a été clos par les soins du commissaire enquêteur et emporté seul (*) par devers lui pour rédaction du rapport et transmission à l'autorité compétente.

(*) sans le dossier d'enquête proprement dit, qui est demeuré en mairie.

Après analyse des observations et contributions (si peu nombreuses) du public le Commissaire enquêteur a transmis à la SEMAVO le procès-verbal de synthèse portant sur les trois objets de l'enquête unique, rappelés comme suit :

- Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
- Enquête parcellaire
- Enquête environnementale.

Les réponses de la SEMAVO aux questions soulevées lors de l'enquête publique sont parvenues au Commissaire enquêteur par mail le 22 juillet 2015.

Le commissaire enquêteur les prend en compte dans la partie "analyse" ci-après, du présent rapport.

On se reportera (utilement) au chapitre 3 – RECUEIL et EXAMEN des OBSERVATIONS, S PERMANENCES du présent rapport, dans lequel le Commissaire enquêteur rend compte de l'insuffisance de participation du public.

3 RECUEIL ET COMPOSITION DES OBSERVATIONS

3.1 RECUEIL et INVENTAIRE DES OBSERVATIONS

Le présent chapitre du rapport du commissaire enquêteur a pour objet de recenser les observations recueillies au cours de l'enquête.

D'une façon générale, les observations du public peuvent être recueillies selon l'un des modes suivants :

- Entretien au cours des permanences,
- Mentions portées aux registres mis à disposition du public,
- Notes ou mémoires rédigés sur documents particuliers adressés à l'attention du commissaire enquêteur,
- Délibérations des conseils municipaux ou d'autres organisations,
- Pétition et/ou tract, etc . . .

Or, il s'avère qu'aucun de ces modes d'expression de l'avis du public ait été saisi, excepté en ce qui concerne la position de deux des résidents de la commune.

Le "déroulé" des observations recueillies au cours de l'enquête s'établit en conséquence, comme suit:

3.1.1 PERMANENCES – RECENSEMENT DES OBSERVATIONS

La fréquentation des permanences s'est avérée des plus restreintes : seules, deux personnes du public ont sollicité le Commissaire Enquêteur :

- Madame Lucienne **LEMOINE**, se présentant comme "*propriétaire d'un jardin potager à ROISSY-en-FRANCE*",

Elle expose avec aisance et clairvoyance la situation particulière de sa propriété pour laquelle elle a bien reçu notification dans le cadre du volet "enquête de parcellaire" de l'enquête unique.

Elle informe le commissaire enquêteur de ce qu'elle ne souhaite pas céder sa parcelle à l'amiable et lui décrit ses avantages. Elle avertit qu'elle n'en sera pas "*dépossédée sans rien faire*".

Au contraire, elle entend valoriser les atouts de ce bien détenu de longue date et auquel elle est attachée, afin d'acter une base économique équitable susceptible d'être mise en avant au moment de la procédure d'expropriation.

Elle informe le commissaire enquêteur, d'un courrier AR à l'expropriant.

- M. Dominique **FRANQUET** : représentant un ensemble de propriétaires maîtrisant une emprise totale d'environ 2,7 ha au sud de la ZAC

A titre personnel, il se dit "*implanté sur le site depuis 1955*" et dresse un historique détaillé de la procédure en cours à laquelle y a manifestement voulu participer en tant qu'acteur, sachant qu'il envisage la reconversion des terrains qu'il exploite et/ou qu'il possède dans le périmètre de la ZAC en devenir, ses activités n'ayant pas vocation à être pérennisées sur le site.

M. **FRANQUET** entend participer activement et personnellement au développement de ROISSY, notamment au travers des aménagements en cours d'étude dans le cadre de la ZAC SUD ROISSY .

Concrètement, il exprime le souhait de vendre une partie de ses terrains et d'en conserver une autre partie inscrite dans le périmètre de l'opération. Ces derniers terrains étant à aménager dans le cadre des dispositions de la ZAC .

Toutefois, la configuration qui lui est proposée par le Maître d'Ouvrage, pour son compte (notamment en ce qui concerne une partie considérée trop étroite pour être valablement aménagée (dite : "*la pointe*"), ne lui convient pas.

Il souhaite que le Maitre d'ouvrage entende et accède à sa demande révision du périmètre qui lui est actuellement réservé au dossier d'enquête sachant qu'il a été acté lors de la rédaction d'un protocole d'accord, dont il se propose de déposer une copie à l'attention du commissaire enquêteur, en complément des ses dires.

M. **FRANQUET** a remis copie de deux de ses courriers au commissaire enquêteur pour son information personnelle, mais n'a pas souhaité porter mention au registre, ni faire annexer un ou des documents, annonçant une seconde visite lors de la dernière permanence. Ce qui n'a pas été.

Ces courriers (non joints au présent rapport), sont les suivants : :

- l'un daté du 19 juin 2015 et adressé à la SEMAVO (rappelant entre autre, que le protocole daté du 19 décembre ne permet pas l'implantation qu'il souhaite . .)
- l'autre daté du 22 Juin 2015 et adressé à CARPF/P. RENAUD (annonçant, en outre, le courrier adressé à la SEMAVO et confirmant l'inutilité des réunions en absence d'arbitrage . . . et demandant, pour être efficace et constructif, l'intervention des représentants de la collectivité . . .)

3.1.2 REGISTRE D'ENQUETE – RECENSEMENT DES OBSERVATIONS

Une seule observation a été portée au registre, au premier jour de l'enquête, à savoir :

- Madame **Lucienne LEMOINE** Propriétaire de la Parcelle AL 57 (jardin potager), estime que le projet est "*aberrant, non-concrétable, ne visant qu'à geler les terres pour réserve foncière*".

Le commissaire enquêteur note que dans sa mention, Madame LEMOINE annonce un courrier AR à l'adresse de la SEMAVO, concernant le parcellaire et dont le Commissaire enquêteur n'a pas eu connaissance durant l'enquête.

Il interroge en conséquence le représentant de la SEMAVO à l'occasion de la transmission du RAPPORT de SYNTHÈSE (joint en annexe à la présente)

On se reportera au chapitre **3-4 – EXAMEN et ANALYSE des OBSERVATIONS - AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**, ci-après du présent rapport, dans lequel le Commissaire enquêteur analyse les contributions reçues ainsi que les réponses du maître d'Ouvrage et rend compte de son avis.

3.1.3 DOCUMENT DEPOSE AU COURS DE L'ENQUETE - PETITION

Le Commissaire Enquêteur n'a reçu aucune correspondance ou document.

3.1.4 AVIS D'ELUS (DELIBERATIONS MUNICIPALES, AVIS . .)

Les communes voisines n'ont communiqué aucun avis ou délibération prise spécifiquement dans le cadre de l'enquête.

3.1.5 AVIS DE L'ETAT

L'état ne s'est pas prononcé dans le cadre de l'enquête, excepté en ce qui concerne l'Avis de l'autorité Environnementale précédemment commenté ci-avant.

3.1.6 ASSOCIATIONS

Les associations locales se ne se sont pas exprimées au cours de l'enquête.

3.1.7 PARTICULIERS

Les particuliers ne sont pas venus donner leur avis.

3.1.8 RECEPTION, CONSULTATION, QUESTIONS ET REPONSES ECRITES DU MDO

Les contributions recueillies durant l'enquête portent essentiellement sur les préoccupations directes personnelles propres à chacune des deux personnes qui se sont exprimées, soit oralement, soit par écrit sur le registre.

L'enquête unique préalable à la déclaration d'Utilité Publique du projet de la ZAC SUD ROISSY, n'a pas révélé de contestation de son objet principal : "l'utilité publique du projet".

En conséquence, les quelques interrogations soumises par le commissaire enquêteur au Maître d'Ouvrage, pour mémoire en réponse après clôture de l'enquête, portent essentiellement sur son point de vue des sujets d'ordre privé révélés ou réitérés au cours de l'enquête, comme suit :

- la demande exprimée par Monsieur **FRANQUET**, agriculteur, (*de réexamen des limites de la parcelle qui pourrait lui être dédiée contractuellement avec redéfinition de la surface qui lui est réservée selon protocole rédigé en relation avec le Maître d'Ouvrage en vue de réaliser son propre projet immobilier conforme aux objectifs de la ZAC*)).

- la préoccupation exprimée par Madame **LEMOINE**, propriétaire d'un potager, (*prise en compte de la valorisation de sa parcelle, dont elle fourni; de son point de vue, tous les éléments d'appréciation*).

PM.: Le texte du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage, adressé par courriel le 22Juillet 2015 au commissaire enquêteur est joint en **annexe** au présent rapport.

3.2 CONSTAT DE CARENCE

Le Commissaire Enquêteur constate qu'à défaut de contribution du public sur le sujet de l'enquête unique, à savoir : l' "Utilité publique" du projet, (*sa déclaration ou sa contestation*) il est amené, d'une part, à commenter des contributions ou manifestations essentiellement personnelles des personnes qui sont exprimées et, d'autre part, à motiver un avis circonstancié uniquement basé sur son avis personnel des dispositions présentées par le Maître d'Ouvrage, dans son dossier et sur l'avis de l'autorité environnementale..

Ces questions sont détaillées dans la partie **4 ANALYSE des OBSERVATIONS - AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**, ci-après.

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1 OBSERVATIONS RELATIVES A LA PUBLICITE DE L'ENQUETE

4.1.1 OBSERVATION DU PUBLIC :

Aucune contribution ne porte spécifiquement sur ce point.

4.1.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR / CONCLUSION

Le Commissaire Enquêteur considère ces opérations comme régulièrement réalisées.

Toutefois, bien que toutes les mesures de publicité aient été réglementairement menées et auraient dû contribuer à la connaissance de la mise à l'enquête du projet et à son intérêt, conformément à l'esprit de la loi portant sur la démocratisation de l'Enquête Publique, force est de constater que le public n'a pas été motivé.

4.2 OBSERVATIONS RELATIVES A LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE ET AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.2.1 OBSERVATION DU PUBLIC :

Aucune observation ne porte sur ce sujet.

4.2.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR / CONCLUSION

Le Commissaire Enquêteur a constaté que l'enquête s'est déroulée de façon régulière en conformité avec les dispositions prévues par la Loi.

Les conditions de mise à disposition du dossier et de déroulement de l'enquête n'appellent aucune remarque de la part du Commissaire Enquêteur, les conditions étant globalement suffisantes et respectées.

4.3 OBSERVATIONS RELATIVES AU DOSSIER D'ENQUETE

4.3.1 OBSERVATION DU PUBLIC :

Aucune observation du public ne porte sur ce sujet.

4.3.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR / CONCLUSION

D'une façon générale, notamment au plan de la composition et du contenu formel, le Commissaire Enquêteur estime que le dossier d'enquête présenté satisfait pleinement à l'objectif de l'enquête et aux attentes (escomptées) d'information du public.

Toutefois, si le Commissaire Enquêteur n'émet pas de remarque particulière sur la composition règlementaire du dossier, il le considère cependant bienveillant à l'égard des aspects qualitatifs des impacts paysagers sur le site.

Le commissaire enquêteur a cependant apprécié, de même que le souligne le rédacteur dans l'avis de l'autorité environnementale, la bonne qualité de l'étude d'impact réalisée.

Il s'avère toutefois, que la technicité des études d'impact, qui les rendent fréquemment difficile à consulter, est souvent critiquée par le public, notamment en ce qu'elles demandent un temps de consultation important en regard du temps que les gens sont susceptibles d'y consacrer.

En ce qui concerne la prise de connaissance du dossier par le commissaire enquêteur, la donne est toute autre : il lui appartient de prendre le temps nécessaire à motiver son avis.

En l'occurrence, de l'avis du Commissaire enquêteur (puisque le public ne s'est pas déplacé pour en prendre connaissance et ainsi, n'a pu porter son appréciation à sa connaissance), ce n'est pas le cas présent, ni pour le dossier dans son ensemble, ni en ce qui concerne l'étude d'impact proprement dite.

Toutefois, on retiendra que les aspects spécifiques traités dans l'annexe 1 "Mesures acoustiques de l'état initial" appellent une capacité certaine à appréhender et faire son profit des informations à haute technicité qui y sont étudiées, avant que d'en tirer l'essence pour se re-projeter dans la réalité de l'objet de primaire de l'enquête et sa projection de ses incidences dans le quotidien futur de la ZAC en devenir.

On conviendra, toutefois, que ce sont aussi ces études qui font qu'un dossier est complet pour être soumis à enquête.

Par ailleurs, le rédacteur de l'avis de l'autorité environnementale relève plusieurs thématiques qui, selon lui, auraient pu être approfondies.

Ces thématiques ont fait l'objet d'un point de recensement sommaire, dans le corps du rapport ci-avant et certains d'entre-eux, d'une analyse au § 4.5 OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET, ci-après.

4.4 OBSERVATIONS RELATIVES AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.4.1 OBSERVATION DU PUBLIC :

Le public ne s'est pas exprimé sur ce sujet.

4.4.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Commissaire Enquêteur a constaté que l'enquête s'est déroulée de façon régulière en conformité avec les dispositions prévues par le code de l'environnement.

4.5 OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET

4.5.1 OBSERVATION DU PUBLIC :

Aucune observation du public ne porte directement sur ce sujet, bien que les deux seuls avis émis, s'avèrent (par extension) relever de ce thème et alors qu'ils sont totalement opposés.

On observe :

- à son encontre : la qualification de l'opération de "projet aberrant" de la part de Madame LEMOINE sans que celle-ci développe son avis défavorable à l'opération,
- à son crédit : la position de M. FRANQUET, qui, lui, souhaite participer à la réalisation du projet, en qualité d'opérateur, sans que celui-ci développe son avis favorable à l'opération.

4.5.2 LA REPOSE / L'AVIS DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le Maître d'Ouvrage est indirectement interrogé sur cette question par le commissaire enquêteur.

Il estime que, dans le courrier qu'elle a adressé à la SEMAVO, Madame LEMOINE "ne conteste pas l'utilité publique du projet. Elle apporte en revanche tous les éléments qui concourent à la valorisation de son bien (parcelle raccordée au réseau d'eau potable, potager clôturé et aménagé par des allées en béton, présence d'arbres fruitiers, etc...)».

Il poursuit en rappelant "qu'il s'agit là des derniers terrains urbanisables dans l'enceinte du village de Roissy (...) que "La ZAC Sud-Roissy (...) est située à l'entrée Sud du village le long de la RD 902a. Cette voie qui relie la RD317 à la rive Est de l'autoroute A1, constitue une voie structurante Est-Ouest qui assure l'accessibilité de la plateforme aéroportuaire et la desserte des zones d'activités."

Il attire l'attention sur le fait que "L'importance de cette voie est rappelée dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) du Cœur Economique Roissy Porte de France. Les travaux d'élargissement de cette voie en 2X2 voies ont démarrés en 2013 et devraient se terminer en 2016. La situation du projet à proximité de la plateforme aéroportuaire, dans le prolongement immédiat de la zone hôtelière de Roissy Village, son accessibilité depuis la A1 et sa desserte par la RD902a, lui confèrent sa vocation à être urbanisées." et que " D'ailleurs, les initiateurs du CDT ne s'y sont pas trompés et ont identifiés la ZAC SUD-ROISSY parmi les 50 projets de développement territorial. "

Il termine en affirmant que "La ZAC a vocation à accueillir un parc d'activités à haute valeur ajoutée (...) et qu'il convient de noter "le caractère actuellement peu qualitatif du site occupé en partie Sud notamment par une porcherie, un entrepôt en mauvais état et des panneaux publicitaires."

Il conclue « Force est donc de constater que nous sommes là dans un projet pertinent et opérationnel à court terme ».

4.5.3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR / CONCLUSION

Remarque de Madame LEMOINE**Le commissaire enquêteur a pris en compte de cette contribution personnelle.**

Toutefois, alors que la notion d' "utilité publique" du projet n'est pas expressément remise en cause dans sa contribution au registre, elle est, sans conteste, des plus sous-jacentes.

Madame LEMOINE ne croit pas au caractère "d'utilité publique" de l'opération.

Elle dénonce une série de manœuvres foncières qui la met aujourd'hui en position de devoir céder une parcelle à laquelle elle tient beaucoup, de même qu'elle tient, comme elle me l'a dit, à la préservation de ses racines et celles de sa famille Roisséennes et de son environnement, rejetant toutes poursuites du développement urbain subies depuis l'implantation d'un aéroport international dans son village !

Cette position est légitime, mais ne l'emporte pas sur les objectifs de développement de la collectivité et ne saurait remettre en cause l' "Utilité Publique" du projet".

En effet, le commissaire enquêteur estime qu'à ce stade de l'avancement du projet, en absence de toute autre manifestation contraire ou favorable, s'agissant :

- d'une part, de mettre en œuvre des phases opérationnelles mesurées dans le cadre d'objectifs collectifs clairs, inscrites dans des prospectives régionales et non controversées,
 - et d'autre part, de prendre en compte l'ensemble des paramètres relevant de l'intérêt commun en regard de l'ensemble des intérêts privés ou individuels,
- aucun élément de cette nature, ne saurait remettre en cause, la procédure de déclaration d'utilité publique.

Le projet du point de vue environnemental,

Bien que le projet n'appelle pas de contestation fondée de la Déclaration d'Utilité Publique, dans sa globalité, c'est l'impact environnemental et notamment dans sa composante d'équilibre "espaces libres / espaces bâtis en devenir", qui interpelle à priori, car prépondérant dans l'appropriation au quotidien du paysage. Sachant qu'à la lecture du dossier et à l'examen des pièces graphiques (qui restent à l'échelle des intentions), il est tentant mais prématuré de présumer de leurs transpositions sur le site.

C'est la raison pour laquelle, il semble que les configurations des différents espaces à aménager dans le périmètre de ZAC, définis par des limites dont les tracés sont encore à l'étude, dans le cadre de vocation ou d'affectation prospectives, appellent approfondissement ou poursuite de la réflexion, tel que le suggère l'Avis de l'Autorité Environnementale (meilleure définition des secteurs à enjeux paysagers, par ex., ou complètement de l'étude des finalités urbaines.)

Alors qu'il considère que ces points ne sont pas de nature à influencer son avis sur la DUP, ni sur le parcellaire, le commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponses du Maître d'ouvrage à l'Autorité environnementale qui est seule en mesure de dire si elles sont de nature à satisfaire à ses remarques précitées.

En revanche, bien que tous les aspects environnementaux sont susceptibles d'orienter la décision de l'autorité compétente, le commissaire enquêteur estime qu'il ne lui appartient pas de donner un avis motivé sur les éléments de réponse apportés par le Maître d'ouvrage aux autres points soulevés dans l'Avis de l'Autorité Environnementale en ce qu'ils n'ont pas d'incidence directe et/ou prépondérante sur l'appréciation de l'utilité publique du projet.

Il s'agit, entre autre de :

- l'indication du nombre de véhicules/jour supportés par les axes englobant la zone d'étude,
- l'analyse particulière de l'état écologique du ru et des conditions nécessaires à son retour à un bon état et à une bonne fonctionnalité,
- d'une demande d'étude de réflexion concernant l'installation des activités hôtelières au nord à côté de la gendarmerie et des jardins familiaux qui pourrait être intéressante,

Pour le détail on se reportera à l'avis et aux réponses du Maître d'Ouvrage qui sont en Pièce10 du dossier d'enquête.

En conséquence, le commissaire enquêteur estime que les points soulevés dans l'avis de l'Autorité environnementale, ayant reçus, sous/couvert du rédacteur, des réponses circonstanciées et concluantes, de la part du Maître d'ouvrage, **ne portent pas atteinte à la déclaration d'utilité publique du projet** ".

En effet, ces impacts, bien que présentés avec les mesures d'accompagnement qui s'imposent de fait ou réglementairement, peuvent, notamment dans l'avenir, revêtir une importance de plus en plus grande du fait des incidences sur les populations résidentes à proximité des sites.

En conclusion,

Le commissaire enquêteur note que :

- le projet est présenté dans le dossier comme projet pertinent et opérationnel à court terme, destiné à renforcer et poursuivre les dispositions supra-communales de développement du territoire de ce secteur Est du Val d'Oise.
- le Maître d'Ouvrage assure qu'une maîtrise proche de 90% des emprises est acquises (en globalisant le foncier porté par la SEMAVO, le foncier institutionnel (Ville, Agglomération et Département) et le foncier apporté par M. FRANQUET

Le commissaire enquêteur observe que l'Utilité Publique de la ZAC SUD ROISSY, qui est démontrée dans le dossier d'enquête, n'est pas remise en cause par des éléments relevant du projet lui-même ou de ses incidences environnementales, comme soulignées dans l'avis de l'autorité environnementale et qui appellent des ajustements non susceptibles de lui porter atteinte.

4.6 OBSERVATIONS PARTICULIERES - INDIVIDUELLES ou COLLECTIVE

4.6.1 OBSERVATION DU PUBLIC :

de M. FRANQUET

Le commissaire enquêteur considère que la contribution résultant de la rencontre avec M. FRANQUET qui n'émet aucune réserve sur le projet, appelle les remarques suivantes :

- d'une part, il ne remet pas en cause l'utilité publique du projet,
- d'autre part, s'agissant d'une préoccupation privée, son intervention auprès du commissaire Enquêteur ne relève pas directement de la présente enquête unique, que ce soit au titre de la déclaration d'utilité publique ou au titre de l'enquête parcellaire,

En conséquence, la question est renvoyée au Maître d'Ouvrage, qui y apporte réponse comme suit :

4.6.2 REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

*"Monsieur Dominique **FRANQUET** : Propriétaire des parcelles des parcelles marquées en bleu au sud de la ZAC (voir carte foncière).*

*Monsieur **FRANQUET** représente différents propriétaires (SCEA Franquet, SCI Majic, Indivision Franquet) qui possèdent environ 2,7 Ha dans la partie Sud de la ZAC.*

*De longue date M. **FRANQUET** a formulé le vœux d'être associé au projet.*

*Après de longues discussions, un protocole d'intention a été signé en décembre 2014 entre M. **FRANQUET**, la **SEMAVO** et différents opérateurs immobiliers (document confidentiel non transmissible).*

*Ce document constitue un accord de préfiguration dans l'objectif d'aboutir à terme à un partenariat opérationnel permettant à M. **FRANQUET** de réaliser son propre projet immobilier sur le site (conforme aux objectifs de la ZAC) et à la **SEMAVO** en partenariat avec les opérateurs immobiliers, de réaliser les aménagements et constructions envisagés sur les autres terrains **FRANQUET** (en dehors de ceux destinés au programme propre Franquet).*

A ce jour nous sommes toujours dans le protocole d'intention, en application duquel un certain nombre d'études et d'investigations sont toujours en cours.

*La demande de M. **FRANQUET** porte sur le réexamen de ce protocole afin de reconsidérer les limites de la parcelle qui lui a été dédiée contractuellement.*

Cette demande qui est susceptible d'impacter le modèle économique de la ZAC, est actuellement en cours d'étude. "

4.6.3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage et considère qu'en effet, l'observation portée à sa connaissance ne relève pas directement de la présente enquête, ni au titre de la DUP ni au titre de l'Enquête parcellaire, mais d'une question privée.

En conséquence, le commissaire enquêteur n'a pas d'avis à formuler suite à cette contribution.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AMENAGEMENT DE LA ZAC SUD ROISSY ROISSY EN FRANCE (VAL D'OISE)

ENQUETE PUBLIQUE

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet	:	Enquête publique unique préalable à la DUP du projet d'aménagement de la ZAC SUD ROISSY sur la commune de ROISSY EN FRANCE
Maître d'ouvrage	:	SEMAVO
Autorité compétente	:	M. Le Préfet du VAL d'OISE
Arrêté Préfectoral	:	N° 2015-12 386 du 23 Avril 2015
Dates du déroulement de l'enquête	:	du 1 Juin 2015 au 3 Juillet 2015
Ordonnance de désignation	:	Tribunal Administratif du Val d'Oise Décision du 16/04/2015 - n° E15000027 / 95
Commissaire Enquêteur	:	E. GOSSIN BIGOT (titulaire) & Ch. CHAROLLAIS (suppléant)

5 CONCLUSIONS

5.1 CONTEXTE ET GENERALITES

L'enquête publique unique, objet des présentes conclusions du Commissaire Enquêteur porte sur une opération d'aménagement, dont la réalisation a été confiée en concession d'aménagement à la SEMAVO. Cette opération est dénommée :

ZAC SUD-ROISSY,

Cette enquête unique comporte :

- Enquête préalable à la DUP
- Enquête parcellaire
- Enquête environnementale.

La **ZAC SUD-ROISSY** d'environ 11 ha est située à l'entrée du village de Roissy-en-France sur un site peu urbanisé, actuellement occupé par des terrains agricoles, des jardins potagers, les installations d'une porcherie et des constructions diverses dont une habitation.

Située à proximité de l'aéroport CDG et de différents parcs d'activités, elle bénéficie des grandes infrastructures de dessertes routières.

En revanche, étant située dans le périmètre des zones d'exposition aux bruits du trafic aéroportuaire, elle est assujettie à de fortes contraintes d'urbanisme résultant du plan d'exposition aux bruits (PEB), au titre duquel l'exposition de "populations nouvelles aux risques du bruit" est fortement limitée.

Le programme prévoit de créer un pôle hôtelier dans le prolongement de la zone hôtelière de Roissy-Village ainsi qu'un pôle d'équipement culturels, de loisirs, de commerces et de restauration. L'ensemble étant complété par un pôle show-room, concept store et tertiaire.

La surface de plancher projetée est annoncée comme ne devant pas dépasser 110 000 m² au total.

Attirant l'attention sur une implantation du projet en "vitrine urbaine", l'aménageur annonce un projet à "haute qualité" environnementale et importante "valeur ajoutée" résultant d'une forte ambition architecturale, urbaine et paysagère.

5.2 RAPPEL DE LA CONDUITE DE L'ENQUETE

L'enquête étant prescrite par **arrêté préfectoral** du **23 Avril 2015** pour une période de 33 jours du **lundi 1er juin au vendredi 03 juillet 2015** inclus,

Après avoir rapporté, le Commissaire Enquêteur, désigné par **ordonnance du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE** (Décision du **16/04/2015 - n° E15000027 / 95**) conclut comme suit :

- après avoir participé à la réunion préparatoire qui s'est tenue le **26 Mai 2015** dans les locaux de la SEMAVO à CERGY-PONTOISE,
- après étude du dossier ;
- après s'être rendu sur les lieux de l'enquête le **4 Juin 2015**, à savoir :

➤ **Site de la ZAC SUD ROISSY sur le territoire de la commune de ROISSY-en-FRANCE (VAL d'OISE)**

- après avoir reçu toutes informations de la part des services municipaux et du porteur de projet, la **SEMAVO**, Maitre d'Ouvrage de l'opération,
 - après avoir tenu les permanences destinées à la réception du public les :
 - lundi 1er Juin 2015 de 9:00 à 12:00,
 - mardi 16 Juin 2015 de 9:00 à 12:00,
 - jeudi 25 Juin 2015 de 15:00 à 18:00,
 - vendredi 3 Juillet 2015 de 14:00 à 17:00.
 - et reçu Madame **LEMOINE** le premier jour des permanences et M. **FRANQUET** lors de la 3è permanence, chacun pour ce qu'il avait à exprimer,
 - après avoir relaté et commenté la seule contribution écrite du public suscitée par la mise à l'enquête (celle de Madame **LEMOINE**)
 - après avoir rapporté l'objet de la rencontre en mairie avec une personne venue exposer ses remarques et commenté sa contribution orale (celle de M. **FRANQUET**)
 - après avoir rédigé le procès verbal de synthèse du déroulé des opérations d'enquête et l'avoir transmis au Maitre d'ouvrage de l'opération,
 - après avoir examiné les explications du Maître d'Ouvrage contenu dans le mémoire dressé en réponse aux interrogations et procès verbal de synthèse,
 - après avoir lu ou entendu avant, pendant et après l'enquête publique, toutes les personnes susceptibles de l'éclairer sur l'Enquête Publique Unique portant sur :
 - **Enquête Préalable à la DUP**
 - **Enquête publique environnementale**
 - **Enquête parcellaire**
- de la **ZAC SUD-ROISSY** sur la commune de **ROISSY-EN-FRANCE**,

le commissaire enquêteur a dressé le rapport d'enquête et son avis motivé, comme suit :

5.3 CONCLUSION MOTIVEE

5.3.1 POUR L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le Commissaire enquêteur note que :

- le dossier de création de la ZAC a été approuvé en **septembre 2014** et qu'il a fait l'objet d'une **concertation récente**, que la **SEMAVO** a déposé le dossier d'enquête publique en Préfecture du Val d'Oise en octobre 2014.
- **l'information réglementaire a été correctement effectuée** : avis sur les panneaux d'affichage administratif, sur le site et insertion dans la presse,
- **le dossier d'enquête est complet**, bien documenté y compris l'étude d'impact,
- une seule personne, Madame Lucienne **LEMOINE**, a émis un **doute sur l'utilité publique** du projet,
- la réponse apportée par la **SEMAVO** sur le caractère pertinent du projet, du fait de son implantation stratégique au cœur du pôle de développement de **ROISSY-EN-FRANCE** et sur le caractère opérationnel du projet, est suffisamment convaincante,

- le projet s'inscrit dans les **objectifs du SDRIF**, du **CDT du Cœur Economique Roissy Terres de France** et ceux de **PLU**. Il s'inscrit également dans les ambitions du territoire du Grand Roissy dites « métropolitaines supérieures »,

- il se traduit par l'aménagement de l'**entrée sud de Roissy**, accès principal du village, aujourd'hui peu qualitatif et en disharmonie avec le rayonnement international de Roissy.

Le commissaire retient enfin, que l'opération devrait permettre de créer 1000 emplois (selon l'estimation qui en est faite dans le dossier d'enquête) et s'inscrit dans une forte volonté annoncée par les opérateurs, de qualité urbaine, paysagère et architecturale (valorisation de l'entrée de ville, création d'une vitrine urbaine, création d'un paysage d'ensemble en transition harmonieuse avec les paysages environnants).

5.3.2 POUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

Le Commissaire enquêteur note que :

- le dossier de création de la ZAC a été approuvé en **septembre 2014** et qu'il a fait l'objet d'une **concertation récente**, que la SEMAVO a déposé le dossier d'enquête publique en Préfecture du Val d'Oise en octobre 2014.

- l'**information réglementaire a été correctement effectuée** : avis sur les panneaux d'affichage administratif, sur le site et insertion dans la presse,

- le **dossier d'enquête** parcellaire est **complet**, réglementairement documenté y compris l'estimation de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 19/05/2015,

- selon les dires de la SEMAVO, l'information auprès des propriétaires et des occupants des parcelles enquêtées a été faite régulièrement (accessoirement, on notera que la notification adressée aux propriétaires et occupants des parcelles enquêtées, a été confirmée par Madame LEMOINE qui l'a personnellement reçue et qui y a répondu)

Le commissaire retient enfin que la **SEMAVO** déclare être **propriétaire de 51% des emprises foncières** et, en tenant compte du foncier institutionnel (Ville, Agglomération et Département) et du protocole d'intention avec M. FRANQUET, **environ 90%**.

Les deux personnes rencontrées lors des permanences n'ont émis aucune observation sur la désignation et les limites de parcelles.

Le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'anomalies dans les renseignements fournis au dossier.

5.3.3 POUR L'ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE

Le Commissaire enquêteur note que :

- le dossier de création de la ZAC a été approuvé en **septembre 2014** et qu'il a fait l'objet d'une **concertation récente**, que la SEMAVO a déposé le dossier d'enquête publique en Préfecture du Val d'Oise en octobre 2014.

- l'information réglementaire a été correctement effectuée : avis sur les panneaux d'affichage administratif, sur le site et insertion dans la presse,
 - le dossier d'enquête parcellaire est complet, réglementairement documenté y compris l'étude d'impact environnementale,
 - les observations de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact (jointes au dossier d'enquête) ne sont pas de nature à remettre en cause le dossier, dont la qualité est effectivement reconnue dans l'Avis de l'autorité,
- Les réponses apportées par la SEMAVO sont globalement pertinentes et documentées.
- lors de l'enquête, aucune observation n'a été formulée par le public sur la qualité environnementale du projet.

Le commissaire retient enfin que :

- le dossier présente le projet comme inscrit dans une "volonté annoncée de qualité urbaine, paysagère et environnementale",
- accessoirement, le porteur du projet, la SEMAVO déclare : "les exploitations agricoles en cours (environs 4 à 5 Ha) se font principalement dans le cadre d'un bail précaire sur les terrains dont la SEMAVO est propriétaires (cf. étude d'impact)".

5.4 AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conséquence, compte tenu de ce qui précède et considérant :

- que l'enquête publique, s'étant déroulée dans les conditions réglementaires, notamment en ce qui concerne la publicité (par voie de presse et affichage en mairie et sur site) et la mise à disposition du dossier, a permis à toutes les personnes désireuses de s'informer, de s'exprimer et d'émettre un avis,
- que le peu de contributions de personnes du public le conduit à émettre un avis sur une base personnelle, résultant du dossier et notamment de l'avis de l'Autorité Environnementale qui a fait connaître ses remarques portant sur la question environnementale du projet au Maître d'Ouvrage, qui lui-même, a porté ses réponses à la connaissance du public dans le dossier d'enquête,
- que le mémoire en réponse à ses demandes de complément d'explications de la part du Maître d'ouvrage est suffisamment argumenté,
- qu'outre le peu de contribution, les développements apportés au cours et après enquête par le porteur de l'opération, sur le projet soumis à l'avis du public, lui permettent d'émettre un avis motivé,
- qu'aucune disposition du projet, telle que simplement exposé et/ou argumentée dans le corps du rapport, n'appelle une opposition à sa poursuite ,

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable global à la poursuite de la procédure d'Enquête unique visant à :

- la Déclaration d'Utilité Publique de le ZAC SUD-ROISSY à ROISSY-EN-FRANCE sus-visée, portant également sur l'Enquête parcellaire et l'Enquête publique environnementale.

détaillé comme suit :

5.4.1 AU TITRE DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1 - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

- Vu l'arrêté d'ouverture d'enquête publique n° 2015-12-386 du 23 avril 2015,
- Vu l'information auprès du public régulièrement effectuée,
- Vu les observations du public soumis à la SEMAVO au travers du procès-verbal de synthèse et des réponses apportées par la SEMAVO,
- Vu le contexte du projet au cœur du territoire du Grand Roissy,
- Vu les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère annoncées dans le dossier d'enquête,
- Vu les créations d'emplois escomptées,

➤ **Le Commissaire enquêteur donne un avis favorable à l'issue de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, afin de mettre en œuvre les acquisitions foncières nécessaires à la finalisation de la ZAC Sud Roissy.**

5.4.2 AU TITRE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

2 - ENQUETE PARCELLAIRE

- Vu l'arrêté d'ouverture d'enquête publique n° 2015-12-386 du 23 avril 2015,
- Vu l'information auprès du public régulièrement effectuée,
- Vu la déclaration de la SEMAVO sur la notification adressée aux propriétaires et occupants des parcelles enquêtées,
- Vu les observations du public et des propriétaires fonciers,

➤ **Le Commissaire enquêteur donne un avis favorable à l'issue de l'enquête parcellaire afin de mettre en œuvre les acquisitions nécessaires à la finalisation de la ZAC Sud-Roissy,**

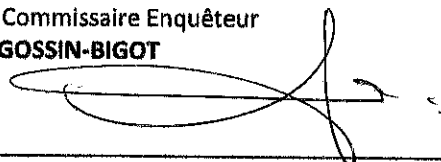
5.4.3 AU TITRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE

3 - ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE.

- Vu l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique n° 2015-12-386 du 23 avril 2015,
- Vu l'information auprès du public régulièrement effectuée,
- Vu l'absence d'observation du public sur l'aspect environnemental,
- Vu l'étude d'impact environnementale, les observations de l'autorité environnementale et les réponses de la SEMAVO,
- Vu les objectifs qualitatifs du projet,
- Vu l'absence de baux ruraux sur l'essentiel des terrains de la ZAC.

➤ **Le Commissaire enquêteur donne un avis favorable à l'issue de l'enquête publique environnementale.**

le 5 Aout 2015
Le Commissaire Enquêteur
E. GOSSIN-BIGOT



6 SIGLES ET ABREVIATIONS

DUP	DECLARATION D'UTILITE PUUBLIQUE
Asso	ASSOCIATION.
MDO	MAITRE D'OUVRAGE
PIG	PROJET D'INTERET GENERAL
POS	PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
PLU	PLAN LOCAL D'URBANISME
PEB	PLAN d'EXPOSITION AUX BRUITS
TA	TRIBUNAL ADMINISTRATIF

7 ANNEXES

7.1.1 LISTE DES ANNEXES NUMERISEES JOINTES AU PRESENT RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Arrêté Préfectoral
- Décision de désignation du Commissaire Enquêteur
- Avis d'enquête
- Certificat d'affichage
- PV de Synthèse du Commissaire enquêteur comprenant copie des pages renseignées des contributions du public, et des contributions libres.
- Mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage (txt reproduit)

7.1.2 ARRETE PREFECTORAL



PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRESService de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

Pôle études et aménagement durable

ARRETE n° 2015-12 386 prescrivant au profit de la SEMAVO, l'ouverture de l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique, du projet d'aménagement de la ZAC SUD ROISSY à Roissy-en-France.

**Le préfet du Val-d'Oise
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de l'environnement,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du Code de l'environnement ;

VU la délibération n°2014/165 du 25 septembre 2014 par laquelle le conseil de la communauté d'agglomération Roissy Porte de France sollicite l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC SUD ROISSY au bénéfice de la SEMAVO ;

VU le dossier d'enquête unique comprenant :

Au titre de la demande de DUP

- une notice explicative,
- un plan de situation et un plan périmétral de la DUP,
- un plan général des travaux,
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- l'appréciation sommaire des dépenses,
- une étude d'impact initiale, son annexe 1 – mesures acoustiques,
- l'avis de l'autorité environnementale du 16 janvier 2015,
- Eléments de réponse du 13 mars 2015 à l'avis de l'Autorité Environnementale,
- le bilan de la concertation

Au titre du parcellaire

- une notice explicative
- un état parcellaire,
- un plan parcellaire,

VU l'avis de l'autorité environnementale du 16 janvier 2015 ;

Direction départementale des territoires du Val-d'Oise
Préfecture - CS 20105 - 5 avenue Bernard Hirsch - 95010 Cergy-Pontoise Cedex
Téléphone : 01 34 25 24 73 - télécopie : 01 34 25 25 41 - courriel : ddt-sud@val-doise.gouv.fr site internet <http://www.val-doise.gouv.fr/>

VU la décision du 16 avril 2015 du tribunal administratif de Cergy Pontoise portant désignation du commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique unique ainsi que de son suppléant ;

SUR proposition de M. le directeur départemental des territoires ;

ARRETE

Article 1* : Il sera procédé du **01 juin 2015 au 03 juillet 2015 inclus** sur le territoire de la commune de ROISSY-EN-FRANCE, et au profit de la SEMAVO à une enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC SUD ROISSY, et préalable à :

- la déclaration d'utilité publique du projet
- la cessibilité des terrains et/ou propriétés bâties nécessaires à la réalisation de l'opération.

Article 2 : Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête unique seront déposés pendant toute la durée de l'enquête, soit du **01 juin 2015 au 03 juillet 2015 inclus**, en mairie de Roissy-en-France et mis à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

Article 3 : Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur l'utilité publique de l'opération et sur la limite des biens à exproprier sur le registre ouvert à cet effet, ou les adresser par écrit, à l'attention du commissaire enquêteur, en mairie de Roissy-en-France où elles seront annexées au registre d'enquête.

Article 4 : Mme Evelyne GOSSIN BIGOT, Architecte DPLG, est nommée commissaire enquêteur titulaire. M. Jean-Pierre CHAROLLAIS, Directeur Général de société en retraite a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Roissy-en-France aux jours et heures suivants :

- le lundi 01 juin 2015 de 9h00 à 12h00
- le mardi 16 juin 2015 de 9h00 à 12h00
- le jeudi 25 juin 2015 de 15h00 à 18h00
- le vendredi 3 juillet 2015 de 14h00 à 17h00.

Article 5 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du préfet du Val-d'Oise, en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celles-ci dans deux journaux locaux.

Le même avis sera publié dans la commune de Roissy-en-France par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête et devra le rester jusqu'à la fin de celle-ci.

Ces affiches visibles et lisibles depuis la voie publique seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, format A2 (42 cm x 59,4 cm), en caractères noirs sur fond jaune, comportant le titre « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur.

Il sera justifié de l'accomplissement de cette mesure de publicité par un certificat du maire de la commune.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, il sera procédé à l'affichage du même avis au public sur les lieux prévus pour la réalisation de l'opération, ou en un lieu situé au voisinage du projet.

L'avis sera également publié sur le site Internet de la préfecture du Val-d'Oise, rubrique Actions de l'Etat, onglet urbanisme.

Article 6 : Mme Virginie DEGUINES, Chef de projet à la SEMAVO, recevra les demandes d'information sur le projet.

SEMAVO
Immeuble SOGE 2000
rue du Verger
BP 20102
95021 CERGY-PONTOISE cedex
tél : 01.34.41.59.25
virginie.deguines@semavo.fr

Article 7 : Notification individuelle du dépôt du dossier en mairie sera faite par l'expropriant sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie dans les conditions prévues par l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui en fera afficher une et, le cas échéant, au locataire ou preneur de bail rural.

Cette notification doit être terminée avant le dépôt du dossier en mairie. Par conséquent, les envois doivent être faits au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête, pour tenir compte du délai de retrait des recommandés.

Article 8 : Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie, seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées au 1^{er} alinéa de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière, c'est-à-dire :

- en ce qui concerne les personnes physiques, les noms, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint avec, éventuellement, la mention de veuf ou veuve de...

- en ce qui concerne les sociétés, les associations, syndicats et autres personnes morales, leur dénomination et, pour toutes les sociétés, leur forme juridique, leur siège social et la date de leur constitution définitive

- pour les sociétés commerciales, leur numéro d'immatriculation au registre du commerce,

- pour les associations, leur siège, la date et le lieu de leur déclaration,

- pour les syndicats, leur siège, la date et lieu de dépôt de leurs statuts.

A défaut de ces indications, les intéressés auxquels la notification est faite sont tenus de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Article 9 : Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête unique est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Rapport et conclusions

Le commissaire enquêteur donne son avis :

- sur l'utilité publique des travaux et acquisitions
- sur l'emprise des ouvrages projetés

L'enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que de conclusions motivées, dans un document séparé, au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

Il transmet ensuite l'exemplaire du dossier déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête à M. le sous-préfet de Sarcelles qui le transmettra au directeur départemental des territoires accompagné de son avis.


Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Article 10 : Pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, les copies du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public, à la mairie de Roissy-en-France et à la préfecture du Val-d'Oise, direction départementale des territoires, service de l'urbanisme et de l'aménagement durable.

Elles seront également diffusées sur le site Internet de la préfecture du Val-d'Oise, rubrique Actions de l'Etat, onglet urbanisme.

Article 11 : M. le directeur départemental des territoires, M. le sous-préfet de Sarcelles, M. le maire de ROISSY-EN-FRANCE, MM. les présidents de la SEMAVO et de la Communauté d'agglomération de Roissy Porte de France, Mme le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Cergy-Pontoise, le 23 AVR. 2015

 Le directeur départemental des territoires

Le Directeur Départemental des Territoires


MICHEL BAJARD

7.1.3 DECISION DE DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE

16/04/2015

N° E15000027 /95

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

Vu enregistrée le 3 avril 2015, la lettre par laquelle le Préfet du Val d'Oise demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

DUP pour le projet d'aménagement de la ZAC Sud Roissy sur le territoire de la commune de Roissy-en-France demandée par la SEMAVO

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie par la commission du Val d'Oise pour l'année 2015, arrêtée le 20 novembre 2014 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Evelyne GOSSIN BIGOT est désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Pierre CHAROLLAIS est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : La SEMAVO versera dès réception de la présente décision, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 500 euros pour le titulaire

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée à la Préfecture du Val d'Oise, à Madame Evelyne GOSSIN BIGOT, à Monsieur Jean-Pierre CHAROLLAIS, à la SEMAVO et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Cergy-Pontoise, le 16/04/2015

La Présidente.

signé

Brigitte PHEMOLANT



Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

7.1.4 AVIS D'ENQUETE



PREFECTURE DU VAL D'OISE
 DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
 Service Urbanisme et Aménagement Durable
 Pôle Etudes et Aménagement
 Mission Immobilier Foncier et Procédures

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de ROISSY-EN-FRANCE

Par arrêté en date du 23 avril 2015, le directeur départemental des territoires a prescrit l'ouverture, au profit de la SEMAVO, d'une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de l'aménagement de la ZAC SUD ROISSY.

Elle se déroulera du **lundi 01 juin au vendredi 03 juillet 2015 inclus**.

Pendant ce délai, les personnes intéressées par ce projet pourront prendre connaissance du dossier à la mairie de ROISSY-EN-FRANCE et consigner leurs observations sur le registre unique ouvert à cet effet, aux heures habituelles d'ouverture au public de ces bureaux.

Elles pourront également transmettre leurs observations par écrit au commissaire-enquêteur à la mairie de ROISSY-EN-FRANCE qui les annexera au registre d'enquête.

Mme Evelynne GOSSIN BIGOT, Architecte DPLG, est nommée commissaire-enquêteur titulaire. M. Jean-Pierre CHAROLLAIS, Directeur Général de société en retraite a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie, afin de recevoir les observations et déclarations des intéressés aux dates et heures précisées ci-après :

- le lundi 1 juin 2015 de 9h00 à 12h00
- le mardi 16 juin 2015 de 9h00 à 12h00
- le jeudi 25 juin 2015 de 15h00 à 18h00
- le vendredi 3 juillet 2015 de 14h00 à 17h00

Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête pour rédiger son rapport et ses conclusions motivées.

Les conclusions émises par le commissaire-enquêteur seront communiquées à toute personne concernée qui en fera la demande au directeur départemental des territoires et déposées en sous-préfecture de SARCELLES et en mairie de ROISSY-EN-FRANCE.



7.1.5 CERTIFICAT D’AFFICHAGE

**CERTIFICAT
A NOUS RETOURNER**
A la fin de l'enquête
Daté et signé à l'aide de l'enveloppe jointe
Merci

V/Réf : Enquête Publique
SEMAVO - ZAC SUD ROISSY

SEMAVO
Région Ile de France

N/Réf : FPI 5089

24 JUIL. 2015
54030

CERTIFICAT D’AFFICHAGE FINAL

Je soussigné : *D. ROISSY* *D. ROISSY*

Maire ou qualité de la personne signataire *D. ROISSY* *D. ROISSY*

de la MAIRIE DE ROISSY-EN-FRANCE

Certifie qu'il a été apposé dans les panneaux d'affichage administratif de la Mairie, à la vue du public, en application des dispositions légales et réglementaires, une affiche informant le public de :

AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
Préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de
l'Aménagement de la **ZAC SUD ROISSY**
Sur la commune de ROISSY-EN-France (95)

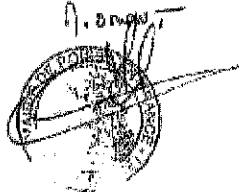
Cette affiche a été apposée du : 15 mai 2015 au plus tard
au : 03 juillet 2015 inclus.

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à ROISSY-EN-FRANCE, le :

CACHET DE LA MAIRIE
(obligatoire)

SIGNATURE



7.1.6 PV DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET SES ANNEXES
(CONTRIBUTIONS)

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AMENAGEMENT DE LA ZAC SUD ROISSY ROISSY EN FRANCE (VAL D'OISE)

ENQUETE PUBLIQUE

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

DU DEROULE DE L'ENQUETE ET DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES

Objet	:	Enquête publique unique préalable à la DUP du projet d'aménagement de la ZAC SUD ROISSY sur la commune de ROISSY EN FRANCE
Maître d'ouvrage	:	SEMAVO
Autorité compétente	:	M. Le Préfet du VAL d'OISE
Arrêté préfectoral	:	N° 2015-12 386 du 23 Avril 2015
Dates du déroulement de l'enquête	:	du 1 Juin 2015 au 3 Juillet 2015
Ordonnance de désignation	:	Tribunal Administratif du Val d'Oise Décision du 16/04/2015 - n° E15000027 / 95
Commissaire Enquêteur	:	E. GOSSIN BIGOT (titulaire) & Ch. CHAROLLAIS (suppléant)

8 CONTEXTE

Conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Avril 2015 qui l'a prescrit et aux dispositions préalables, résumées en page de garde du présent rapport préliminaire,

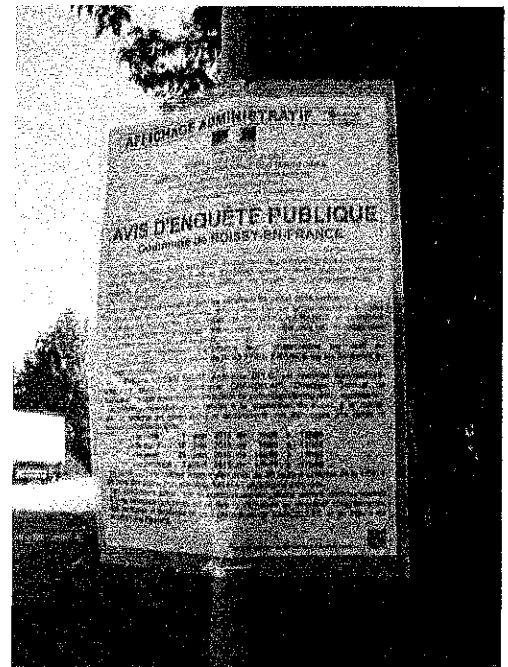
L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC SUD ROISSY sur la commune de ROISSY EN FRANCE a été ouverte au public du :

01 Juin 2015 au 03 Juillet 2015
en mairie de ROISSY en FRANCE

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public et a tenu permanences prévues à l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête comme suit :

- Lundi 1^{er} Juin 2015 de 9h00 à 12h00
- Mardi 16 Juin 2015 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 25 Juin 2015 de 15h00 à 18h00
- Vendredi 03 Juillet de 14h00 à 17h00

Une visite de site à été diligentée en relation avec les représentants porteurs du projet de la SEMAVO, le 04/06/2015



9 DEROULEMENT SOMMAIRE

Le commissaire enquêteur a constaté que l'enquête a été ouverte et réalisée de façon conforme et n'appelle aucune remarques sur son déroulé.

Le commissaire enquêteur constate que :

- l'avis d'enquête, sur forme d'affiche (au format double A3) était apposée de façon bien visible sur les portes vitrées du Hall d'entrée principale de la mairie,
- le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête (il était à demeure sur la banque d'accueil au Rez-de-chaussée de la mairie),

A la clôture de l'enquête, le 03 Juillet 2015, le commissaire enquêteur a fait procéder, par les soins du service d'accueil de la Mairie de Roissy en France, à la copie des pages du registre portant mention du public, afin qu'elles soient tenue à la disposition du Maître de l'ouvrage de l'opération.

NB.: Les documents qui ont été remis directement au Commissaire enquêteur par M. FRANQUET, au titre de documents d'étude, à l'appui de l'entretien et en vue d'une contribution ultérieure, n'ont pas fait l'objet de copie.

A toutes fins utiles, pour la bonne compréhension des motivations des conclusions de l'enquête, ces pièces sont données en communication au Maître d'Ouvrage, dès à présent, à titre d'information.

10 CONTRIBUTIONS

Le commissaire enquêteur constate que la mise à l'enquête de l'opération, n'a donné lieu qu'à peu de manifestations de d'intérêt de la part du public.

En effet, on retiendra que :

- le commissaire enquêteur n'a pas eu connaissance de demande de consultation du dossier mis à l'enquête ou de visite aux heures et jours d'ouverture de la mairie, en dehors des permanences précitées,
- à l'occasion des permanences, le commissaire enquêteur a reçu dans la salle du Conseil les deux seules personnes qui se sont présentées et ont exprimé leurs observations.

Une seule personne a fait mention, le premier jour de l'enquête, de son avis 2015 (dont copie jointe) sur le registre mis à la disposition du public, comme suit :

Propriétaire d'un jardin potager (Parcelle AL 57), Madame Lucienne Lemoine estime que le projet est "*aberrant, non-concrétable, ne visant qu'à geler les terres pour réserve foncière*".

Elle annonce, par ailleurs, un courrier AR à l'adresse de la SEMAVO, concernant le parcellaire, dont le Commissaire enquêteur n'a pas eu connaissance durant l'enquête, ni dans le délai de la rédaction de la présente note de synthèse.

Lors de la 3ème permanence, M. FRANQUET, n'exprimant aucune réserve portant sur la Déclaration d'utilité du projet, rappelle, après un rapide historique de la situation qui le préoccupe, son souhait de reconvertir le terrain dont il dispose et sur lequel est implanté une porcherie qu'il exploite.

Compte tenu du fait que M. FRANQUET, qui a manifesté l'intention de se représenter à la dernière permanence afin de préciser, pièces à l'appui, les éléments de son intervention, n'a pas consigné ses remarques, ni déposé de documents et qu'il n'est pas revenu, le commissaire rapporte avec réserve l'essentiel des éléments communiqués lors de cet échange qui s'est déroulé en deux temps.

Au cours de la première partie de l'entretien M. FRANQUET a souhaité produire un certain nombre de documents qu'il est allé chercher chez lui et dont il a remis une copie au commissaire enquêteur.

Il s'agit :

- d'un courrier daté du 22 Juin 2015 qu'il a adressé à CARPF / M. Patrick RENAUD; annonçant "copie d'un courrier à la SEMAVO", il y confirme "l'inutilité des réunions en l'absence d'arbitrage",
- d'un courrier daté du 19 Juin 2015 (dont copie jointe) qu'il a adressé à la SEMAVO et dont l'objet est "Reconstruction du bâtiment d'activité de la SCEA FRANQUET".

Dans ce courrier il fait référence au protocole du 19 décembre et rappelle un différent portant sur l'implantation du bâtiment cité en objet et appelle la prise en compte de ces demandes et de l'intérêt (*réciproque d'après ses dires*) à l'adaptation des tracés qu'il exprime comme suit : *"la modification du tracé de voirie et un ajustement des règlements permettraient la réalisation des objectifs de chacun avec une urbanisation conforme au projet que j'ai soumis à Mr Renaud."*

Il poursuit en mentionnant : *"Je pense mon argumentation objective et que votre retranchement derrière le PLU ne tient pas puisqu'en cours d'élaboration et pas encore arrêté."*

Je transmets copie de ce courrier à la CARPF. Avec l'espoir d'un accord rapide (. . .)"

Par ailleurs, au cours de l'entretien, il exprime le souhait de participer effectivement au développement de Roissy et de s'y inscrire en qualité d'acteur.

M. FRANQUET n'a pas exprimé le besoin de consulter le dossier d'aménagement dont il connaît parfaitement les enjeux.

Il a fourni toutes explications verbales lors de la seconde partie de l'entretien sans qu'il ait éprouvé le besoin de porter une observation écrite.

Le commissaire enquêteur a entendu ses observations et/ou revendications, dont il a pris notes sommaires, mais Il n'est pas revenu à sa rencontre à l'occasion de la dernière permanence.

Aucune autre personne ne s'est exprimé avant clôture de l'enquête le 03 Juillet 2015.

Dans ces conditions, le responsable du projet disposant d'un délai de 15 jours pour produire ses observations, je soussignée, le commissaire enquêteur, lui adresse la présente afin d'en prendre acte dans le rapport d'enquête assorti de mes conclusions motivées.

Fait à Arnouville , le 15 Juillet 2015

le Commissaire enquêteur,

E. GOSSIN BIGOT

PJ. (annoncées) à suivre :

- Copie de l'unique mention au registre (1 feuillet)
- Copies documents remis au CE par M. FRANQUET (3 feuillets)

8

Première journée :

Le 1^{er} juin 2015 de 9 heures à heures.1 - Observations de Madame Lemoine Lucienne AL 57 voirie de Paris
propriétaire d'un jardin potagerProjet alternatif, non constructible, ne visant qu'à geler
les Terres pour réserve foncière.En 1964, Roissy devait être, comme le fut le vieux Roissy
totalement exproprié, finalement 50 ans après, on y arrive !
Expropriés, s'ils ne rien pouvaient faire, se laissent déjà acheter
en compensation de quelques broutilles, c'est le sort des roissinois
d'origine, comme les Lemoine "Le Moine" au moyen âge
une des plus anciennes famille de ce village.Roissy Village, une utopie ; en fait une annexe d'aéroport !
Pour le moment le cimetière est encore là, avec des concessions
à perpétuité, mais pour combien de temps ?Lemoine Lucienne née à Roissy en 1938, de parents Lemoine
Daniel, Bernard, eux aussi nés ici, depuis des lustres
à Roissy en France, le 1^{er} juin 2015Lemoine Luvernie épouse Géri Juy
- N.B. Hotels, boutiques, Ateliers, casinos ?
finalement ZAC à déterminer en ZUP.g'adresse d'autre part, un souvenir concernant le pavé d'aine
à la Semare en Roumanée A.R.

Mr FRANQUET Dominique
4 avenue Charles de Gaulle
95700 ROISSY en FRANCE
06 80 42 64 51
dominique.franquet@sfr.fr

Roissy en France le 19 juin 2015

SEMAVO
Immeuble SOGE 2000
Rue du Verger BP 20102
95021 CERGY-PONTOISE CEDEX

Objet : Reconstruction du bâtiment d'activité de la SCEA FRANQUET

Monsieur le Directeur,

En dépit des réunions des 01 et 18 juin, il n'y a pas eu accord sur la localisation du bâtiment cité en objet.

Le protocole du 19 décembre ne permet pas l'implantation que je souhaite et je vous en avais informé, ainsi que Mr Renaud, président de la CARPF. En dépit de ce différent, j'ai signé ce protocole parce qu'il constituait une réelle avancée pour notre collaboration. Par ce courrier, je tente une ultime démarche pour que la suite des opérations se déroule en toute sérénité.

Selon l'étude de Mr Lemarchand, le déplacement de la voirie que je souhaite, bonifie mon foncier de 1000m² et pénalise de 5550m² de SDP la zone sud de la ZAC: cette évaluation me paraît exagérée et pourrait être minorée par une optimisation des implantations, voire pleinement compensée par l'autorisation de construire un étage supplémentaire sur un ou deux bâtiments (pour mémoire un projet à 110 000m² avait été envisagé, les 95 000m² actuels devraient s'implanter plus aisément).

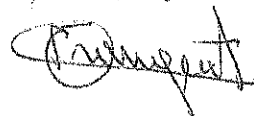
Un premier projet de voirie créait « deux lots difficilement exploitables » un en partie nord et un en partie sud. La modification du tracé de la voirie a résolu le problème en partie nord, laissant inchangé « le lot difficilement exploitable » en partie sud. L'augmentation induite de la largeur de la façade avenue Charles de Gaulle ne pallie pas au problème. Je suis en plein accord avec Mr Lemarchand pour une optimisation du foncier et je comprends votre souci d'équilibrer le bilan de la ZAC mais il serait souhaitable que ce qui vaut pour l'un, vaille pour l'autre.

La proposition d'aménagement de ma parcelle par Mr Lemarchand, qui, à ma demande, préserve l'unique espace vert piétonnier de la ZAC, implante 8500m² de SDP en lieu des 12000m² actés dans le protocole. La modification du tracé de voirie et un ajustement des règlements permettraient la réalisation des objectifs de chacun avec une urbanisation conforme au projet que j'ai soumis à Mr Renaud.

Je pense mon argumentation objective et que votre retranchement derrière le PLU ne tient pas puisqu'en cours d'élaboration et pas encore arrêté. Je transmets copie de ce courrier à la CARPF.

Avec l'espoir d'un accord rapide et en l'attente de vous lire,
Je vous prie de recevoir, Monsieur le Directeur, mes cordiales salutations.

Dominique FRANQUET



Mr FRANQUET Dominique
4 avenue Charles de Gaulle
95700 ROISSY en FRANCE
06 80 42 64 51
dominique.franquet@sfr.fr

Roissy en France le 22 juin 2015

CARPF
Mr Patrick RENAUD
6 avenue Charles de Gaulle
95700 ROISSY EN FRANCE

Objet : Courrier SEMAVO ZAC Sud Roissy

Monsieur le Président,

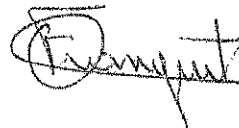
Vous trouverez ci-joint copie du courrier adressé à la SEMAVO, il confirme l'inutilité des réunions en l'absence d'arbitrage. Pour être efficace et constructif il serait nécessaire que tous les intervenants de l'opération puissent exprimer leurs souhaits et leurs impératifs sous l'égide des représentants de la collectivité, ce qui n'a jamais été réalisé.

Lors de notre dernier entretien, nous étions en plein accord sur ce point.

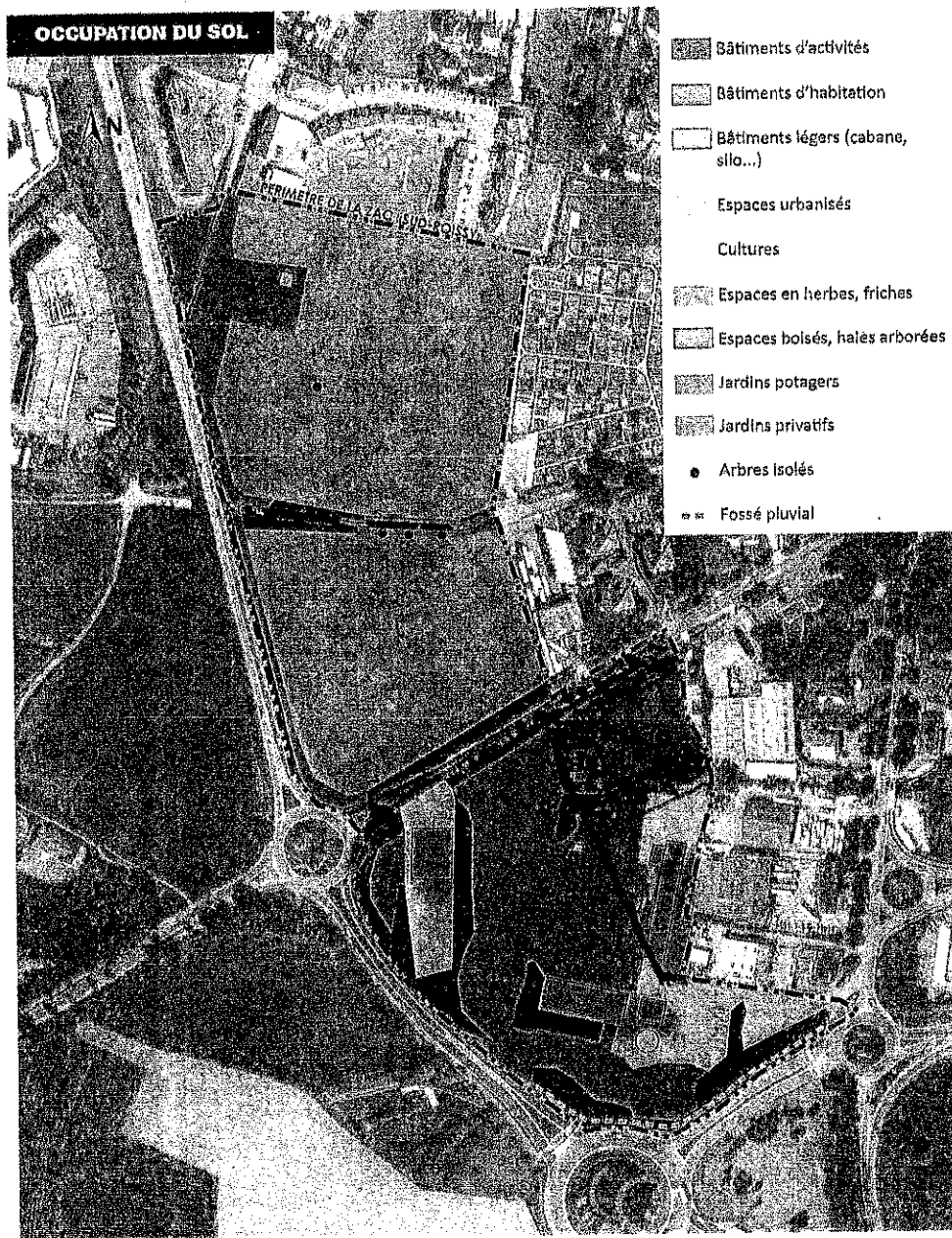
Avec l'espoir d'actions promptes et efficaces,

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes très cordiales salutations.

Dominique FRANQUET



Actuellement, le secteur de la ZAC est occupé par des activités agricoles, des secteurs de jachère, des potagers familiaux et quelques aménagements bâtis (une porcherie, un entrepôt de la société LOGISLIC et une habitation individuelle). Ces derniers n'ont pas vocation à être pérennisés sur ce site.




Une partie importante du foncier est détenu par des structures institutionnelles, dont la SEMAVO, aménageur de la ZAC, propriétaire d'environ 51 % de la superficie du périmètre opérationnel.

10.1.1 MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE (TXT REPRODUIT)

(texte issu d'un courriel daté du 22/07/2015 au Commissaire enquêteur)

"Bonjour Mme GOSSIN,

	Eric RENCKERT SEMAVO Directeur
	+33 1 34 41 59 00 Bureau Eric.RENCKERT@semavo.fr
Immeuble SOGE 2000 6 boulevard de l'Hautill - BP 2... 95 021 CERGY PONTOISE Cedex	

Je reviens vers vous pour réagir sur le PV de synthèse que vous m'avez transmis le 20 juillet dernier.

Madame Lucienne Lemoine : propriétaire de la parcelle AL 57

Je vous ai fait parvenir par un précédent envoi le courrier que nous a adressé Mme Lemoine le 05/06/2015 en réponse à la notification que nous lui avons faite de l'enquête publique.

Dans le courrier précité, cette dernière ne conteste pas l'utilité publique du projet. Elle apporte en revanche tous les éléments qui concourent selon elle à la valorisation de son bien (parcelle raccordée au réseau d'eau potable, potager clôturé et aménagé par des allés en béton, présence d'arbres fruitiers, etc.).

Dans les remarques inscrites sur le registre le 1/06/2015, elle parle de projet aberrant, non « concrétisable » ne visant qu'à geler des terres pour réserve foncière.

Rappelons qu'il s'agit là des derniers terrains urbanisables dans l'enceinte du village de Roissy si l'on excepte l'emprise ITC (International Trade Center) en cours d'aménagement, au nord du village. La ZAC Sud-Roissy dont le dossier de création modifié a été approuvé le 24 septembre 2014, est située à l'entrée Sud du village le long de la RD 902 a. Cette voie qui relie la RD317 à la rive Est de l'autoroute A1, constitue une voie structurante Est-Ouest qui assure l'accessibilité de la plateforme aéroportuaire et la desserte des zones d'activités. L'importance de cette voie est rappelée dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) du Cœur Economique Roissy Porte de France. Les travaux d'élargissement de cette voie en 2X2 voies ont démarrés en 2013 et devraient se terminer en 2016. La situation du projet à proximité de la plateforme aéroportuaire, dans le prolongement immédiat de la zone hôtelière de Roissy Village, son accessibilité depuis la A1 et sa desserte par la RD902a, lui confèrent sa vocation à être urbanisées. D'ailleurs les initiateurs du CDT ne s'y sont pas trompés et ont identifiés la ZAC SUD-ROISSY parmi les 50 projets de développement territorial. La ZAC a vocation à accueillir un parc d'activités à haute valeur ajoutée, à caractère tertiaire commercial, culturel et hôtelier, comprenant aussi des services et des loisirs. Notons le caractère actuellement peut qualitatif du site occupé en partie Sud notamment par une porcherie, un entrepôt en mauvais état et des panneaux publicitaires.

Pour ce qui concerne les aspects fonciers, vous trouverez ci-joint la carte foncières de la ZAC qui fait apparaître une maîtrise proche de 90% des emprise si l'on tient compte du foncier porté par la SEMAVO, du foncier institutionnel (Ville, Agglomération et Département) et du foncier apporté par Mr Franquet (voir infra).

Force est donc de constater que nous sommes là dans un projet pertinent et opérationnel à court terme.

Monsieur Dominique Franquet : Propriétaire des parcelles des parcelles marquées en bleu au sud de la ZAC (voir carte foncière).

Monsieur Franquet représente différents propriétaires (SCEA Franquet, SCI Majic, Indivision Franquet) qui possèdent environ 2,7 Ha dans la partie Sud de la ZAC. De longue date Mr Franquet a formulé le vœux d'être associé au projet. Après de longues discussions, un protocole d'intention a été signé en décembre 2014 entre Mr Franquet, la SEMAVO et différents opérateurs immobiliers (document confidentiel non transmissible). Ce document constitue un accord de préfiguration dans l'objectif d'aboutir à terme à un partenariat opérationnel permettant à Mr Franquet de réaliser son propre projet immobilier sur le site (conforme aux objectifs de la ZAC) et à la SEMAVO en partenariat avec les opérateurs immobiliers, de réaliser les aménagements et constructions envisagés sur les autres terrains Franquet (en dehors de ceux destinés au programme propre Franquet). A ce jour nous sommes toujours dans le protocole d'intention, en application duquel un certain nombre d'études et d'investigations sont toujours en cours.

La demande de Mr Franquet porte sur le réexamen de ce protocole afin de reconsidérer les limites de la parcelle qui lui a été dédiée contractuellement. Cette demande qui est susceptible d'impacter le modèle économique de la ZAC, est actuellement en cours d'étude. "

(...)