

## **RAPPORT d'ENQUETE PUBLIQUE**

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER du VAL d'OISE (EPFVO)**

### **COMMUNE DE GROSLAY**

**Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM)**

### **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE, PREALABLE à :**

- La DUP, au profit de l'EPFVO, du PROJET de CREATION d'un PARC d'ACTIVITES sur la ZAC des MONTS de SARCELLES et le SECTEUR des CHAMPS SAINT DENIS
- La MISE en COMPATIBILITE du PLU de GROSLAY
- La CESSIBILITE des TERRAINS NECESSAIRES à l'AMENAGEMENT du PROJET

Enquête publique menée du 12/11/2012 au 14/12/2012

Arrêté Préfectoral n° 11054 du 28/9/2012 du Préfet du Val d'Oise

Décision n° E 12.35/95 du 25/5/2012 du Président du T. A CergyPontoise

**Destinataires :** Monsieur le Sous-Préfet de Sarcelles  
Monsieur le Maire de Groslay  
Monsieur le Président du TA de Cergy-Pontoise  
CAVAM  
EPFVO

## SOMMAIRE

	Pages
Préambule : Historique et objets de l'enquête	3 à 5
Chap.I : DISPOSITIONS LEGALES et ADMINISTRATIVES	6 à 8
Chap. II : DOSSIERS PRESENTES à l'ENQUETE	9 à 21
A/ DOSSIER de DUP	9 à 14
1/ Composition du dossier de DUP	
2/ Synthèse de l'étude d'impact	
B/ DOSSIER de MISE en COMPATIBILITE du PLU	14 à 17
1/ Composition du dossier	
2/ Modification du plan de zonage	
3/ Modification du règlement de AUc	
4/ Modification du règlement de Uic	
C/ DOSSIER d'ENQUETE PARCELLAIRE	18 à 21
1/ Composition du dossier	
2/ Information du public	
3/ les problèmes de cessibilité des terrains	
Chap. III : DEROULEMENT de l'ENQUETE	22 à 25
Chap. IV : SYNTHESE des OBSERVATIONS du PUBLIC	26 à 29
MEMOIRE de REPONSE de la CAVAM	<i>Cav 1 à Cav 12</i>
Chap. V : AVIS du CE	30 à 35
Chap. VI : CONCLUSIONS MOTIFES	36 à 40
VI.1 : CONCLUSIONS MOTIVEE sur la DUP	36-37
VI.2 : CONCLUSIONS MOTIVEES sur l'ENQUETE PARCELLAIRE	38
VI.3 : CONCLUSIONS MOTIVEES sur la %ISE en CONFORMITE du PLU	39-40

## ANNEXES

## **PREAMBULE : HISTORIQUE ET OBJET DE L'ENQUETE**

### **I. CONTEXTE LOCAL : LA CAVAM**

La Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM) est composée de 8 communes (dont celle de Groslay) et compte environ 110 000 habitants.

Créée le 1/1/2002, son rôle est de faciliter la cohésion et le développement du tissu urbain de ce territoire, avec, en particulier, une mission de développement portant sur la création, l'aménagement et l'entretien de zones d'activités économiques, permettant de développer l'emploi local (moins de 40% des actifs vivant sur le territoire de la CAVAM ayant un emploi sur ce territoire).

La CAVAM est confrontée à une difficulté importante qui est l'insuffisance du foncier dont elle dispose sur son territoire, ce qui ne lui permet pas d'attirer les entreprises leaders, et contrarie la croissance des entreprises sur place. La présence du secteur des Monts de Sarcelles et des Champs Saint Denis sur la Commune de Groslay représente, pour la CAVAM, une opportunité stratégique importante pour y créer un parc d'activités économiques.

### **II. HISTORIQUE DE LA ZAC**

Le 17/6/2007, la création d'une ZAC limitée aux Monts de Sarcelles avait été approuvée par la CAVAM. Pour mener à bien ce projet, nécessitant une maîtrise foncière et des expropriations, une 1<sup>ère</sup> enquête publique de DUP avait été menée du 19/11 au 18/12/2007, à l'issue de laquelle une DUP au profit de la CAVAM avait été prononcée par le Préfet, en date du 5/11/2008.

La CAVAM a décidé de confier sa réalisation à un aménageur, chargé d'acquérir et équiper les terrains. Après mise en concurrence, l'aménageur désigné a été la SEMAVO (Société d'Economie Mixte d'Aménagement du Val d'Oise), la concession d'aménagement ayant été signée le 8/1/2009.

Parallèlement à la désignation de la SEMAVO, la CAVAM a souhaité se doter d'un autre « outil » de portage du foncier, et a conclu en septembre 2008 une convention de portage foncier avec un opérateur public, l'EPFVO (Etablissement Public Foncier du Val d'Oise, dont le rôle est d'acquérir les immeubles dans le périmètre de la ZAC, avec vocation de les rétrocéder ensuite à la SEMAVO à prix coutant.

Par Arrêté du 5/3/2009, la DUP du 5/11/2008 a été transférée au bénéfice de l'EPFVO.

Dans le cadre de ce projet initial de ZAC des Monts de Sarcelles, figure la présence d'une fourrière principale agréée, située à l'angle de la RD 301 et de la RD 311, qui devait être déplacée et relocalisée dans le périmètre de la ZAC, sur des terrains situés au nord de la ZAC.

L'avancée des études a permis d'arriver à la conclusion que la relocalisation de la fourrière à l'endroit prévu, n'était pas réalisable pour des raisons économiques et environnementales (rénovation du quartier Chantepie, sur Sarcelles, trop proche de la ZAC et de l'endroit prévu).

Une nouvelle solution a été adoptée pour le repositionnement de cette fourrière, consistant à la transférer en dehors de la ZAC des Monts de Sarcelles, à quelques centaines de mètres, de l'autre côté de la RD 311, dans le secteur des Champs Saint Denis.

### **III. LA SITUATION ACTUELLE : OBJET DE L'ENQUETE**

La DUP relative à la ZAC initiale des Monts de Sarcelles est toujours opérationnelle. Le programme de la ZAC initiale n'a pas été modifié, le déplacement de la fourrière permettant en outre l'accroissement de l'offre foncière au profit d'autres entreprises.

Mais ce transfert sur les Champs Saint Denis impose l'acquisition par voie d'expropriation de la maîtrise foncière nécessaire à son implantation. Elle justifie une demande de DUP plus large, pour cette nouvelle ZAC dite « des Monts de Sarcelles et des Champs Saint Denis », qui se substituera à la précédente et dont le bénéficiaire reste l'EPFVO (dont la convention de portage a été complétée le 22/4/2010 par un avenant concernant les Champs Saint Denis).

Dans le cadre de la DUP du 5/11/2008, une première ordonnance d'expropriation a été rendue le 2/9/2011 par le juge de Pontoise. A ce jour, il ne reste que 7% d'emprise foncière à acquérir sur les Monts de Sarcelles (63% étant déjà détenus par la CAVAM et l'EPFVO, et la fourrière représentant 17% du périmètre). Mais il reste dans ce secteur quelques problèmes à résoudre, qui seront évoqués dans le cadre de l'enquête parcellaire : d'une part la présence de Gens du Voyage sédentarisés, propriétaires de leur terrain et à replacer ; d'autre part, une parcelle créant un problème important au niveau du cadastre et des Hypothèques.

Sur les Champs Saint Denis, 75% restent à acquérir, 25% de l'emprise étant propriété de la CAVAM, de l'EPFVO, du Conseil Général ou de l'Etat.

Dans un premier temps, en mai/juin 2012, l'enquête publique demandée n'avait pour objet que la DUP et l'enquête parcellaire pour la ZAC des Monts de Sarcelles et des Champs Saint Denis.

Mais une incompatibilité ayant été décelée entre le PLU de la Commune et les conditions d'implantation de la fourrière dans les Champs Saint Denis, cette enquête a été différée et porte désormais sur :

- L'Utilité Publique de l'aménagement sur la Commune de Groslay de la ZAC des Monts de Sarcelles et du secteur des Champs Saint Denis, et des acquisitions nécessaires à leur réalisation
- L'enquête parcellaire portant sur les immeubles à exproprier
- La mise en compatibilité du PLU de la Commune de Groslay

## **Chapitre I. DISPOSITIONS LEGALES ET ADMINISTRATIVES**

### **I. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE**

L'enquête publique ayant pour objet de se prononcer sur

- L'Utilité Publique au profit de l'EPFVO de la création de la ZAC des Monts de Sarcelles et des Champs Saint Denis
- La mise en compatibilité du PLU de la Commune de Groslay avec le projet
- La cessibilité des terrains nécessaire à l'aménagement du projet

entre dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- Le Code de l'Environnement et notamment l'Art. 123-11.
- Le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, et notamment les Art. L 11-1 et R 11-3-1.
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les Art. L 300-1, L 123-16 et R 123-23
- Le décret n° 2011-2018 du 29/12/2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- L'Arrêté Ministériel du 24/4/2012 fixant les caractéristiques de l'affichage de l'avis d'enquête publique.
- La convention de maîtrise foncière conclue le 4/9/2008 et son avenant n°1 du 22/4/2010.
- La délibération de la CAVAM du 28/9/2011 demandant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP, et parcellaire relative au projet considéré (*annexe 1*)
- L'avis du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable en date du 8/2/2012
- La délibération du 23/5/2012 de la CAVAM, sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la mise en compatibilité du PLU de Groslay, en application de l'Art. L 123-16 du Code de l'Urbanisme (*annexe 2*)
- Le dossier de demande de DUP dont la composition est conforme aux exigences légales (Art. R 11-3-1 du Code de l'Expropriation)
- L'avis délibéré émis par l'Autorité Environnementale, et le dossier de réponse communiqué par la CAVAM.

- Le dossier de mise en compatibilité du PLU, conforme aux exigences légales.
- Le dossier de demande d'enquête parcellaire, conforme aux exigences légales.
- Le Procès-Verbal de la réunion des Personnes Publiques Associées du 20/9/2012 sur la mise en compatibilité du PLU de Groslay.
- L'ordonnance E 12.35/95 du 25/5/2012 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le soussigné comme Commissaire Enquêteur pour diligenter cette enquête. (*annexe 3*)
- L'Arrêté Préfectoral n° 11 054 du 28/9/2012 (*annexe 4*)

## **II. COMPATIBILITE AVEC LES CONTRAINTES LOCALES DE PLANIFICATION**

### **1/ Le SDRIF**

L'urbanisation du site de Groslay est compatible avec le SDRIF approuvé le 26/4/1994, qui a classé ce secteur en espace partiellement urbanisable,

ainsi qu'avec le SDRIF approuvé le 25/9/2008 par le Conseil Régional, qui l'a situé en zone d'urbanisation préférentielle, et qui, conformément à la loi du 15/6/2011, est dès à présent applicable pour faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales, lorsqu'ils ne sont pas contraires à la loi relative au Grand Paris (ce qui est le cas ici).

### **2/ Le PLU de la Commune de Groslay**

Il a été approuvé le 30/1/2006 et a fait depuis lors, l'objet de diverses modifications et mises à jour.

La quasi-totalité de la ZAC des Monts de Sarcelles est classée en zone AUc (zone à urbaniser à vocation d'activités économiques), à l'exception des terrains situés au sud-est, occupés par l'habitat, et une fourrière (classés en UIb : zone à vocation d'activités).

Le secteur des Champs Saint Denis est en zone UIc (à vocation d'activités tertiaires commerciales et industrielles).

La réalisation du projet d'aménagement nécessite la mise en compatibilité du PLU, en adaptant les règlements des zones AUc, UIb et UIc, et par une dérogation à

l'impossibilité de construire à moins de 100 m le long des axes de autoroutes et des voies express (en vigueur le long de la RD 301).

Cette mise en compatibilité du PLU est un des objectifs de l'enquête.

### **3/ Le SDAGE de Seine-Normandie**

Le schéma de gestion des eaux pluviales de la ZAC devra être conforme au SDAGE 2010/2015, en particulier en prenant toutes mesures visant à prévenir les risques d'inondation et toutes formes de pollution des milieux aquatiques.

### **4/ Conformité aux contraintes de l'environnement acoustique**

Le projet sera concerné par le bruit généré à la fois par la proximité de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle, et par les infrastructures routières et ferroviaires desservant le secteur.

Conformément au PEB approuvé le 3/4/2007, qui classe Groslay en zone C, le programme de la ZAC ne prévoit aucune construction de locaux à usage d'habitation (exceptés les logements de gardiennage, autorisés par le PLU).

Par ailleurs, tous les locaux construits seront dotés des protections acoustiques requises pour en assurer l'isolation.



## **Chapitre II. DOSSIER PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **A. DOSSIER DE DUP**

#### **I. COMPOSITION DU DOSSIER DE DUP**

Le dossier de DUP répondait aux exigences légales et était composé de 10 sous-dossiers :

- Une notice explicative de 19 pages (de juin 2012)
- Un plan de situation (1 page)
- Le plan du périmètre de la DUP (1 page)
- Le plan général des travaux (1 page)
- Les caractéristiques des ouvrages les plus importants, consistant en une note technique de 4 pages sur les schémas des réseaux d'assainissement, de distribution de l'eau, de distribution de l'électricité et des télécommunications, chacune étant accompagnée d'un plan d'implantation.
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Une étude d'impact très détaillée de 109 pages, qui fera l'objet d'une synthèse (Chapitre II), et accompagnée de 10 annexes :
  - une étude de circulation (58 pages)
  - 2 courriers de la DRAC du 1/12/2008 et du 31/5/2011
  - une étude acoustique (34 pages) de ACOUSTB
  - le diagnostic préalable à l'étude urbaine (37 pages) du Cabinet BECARD et PALAY
  - les études techniques du BET Colas (12 pages)
  - l'étude de faisabilité menée par SET Environnement (50 pages)
  - l'étude géotechnique des sols du cabinet GEOMEDIA (27 pages + 37 pages d'annexes)
- Les délibérations de la CAVAM et de la Mairie de Groslay
- L'avis de l'Autorité Environnementale (11 pages) et la réponse complémentaire de la CAVAM (38 pages)
- Le compte-rendu de la réunion du 20/9/2012 des Personnes Publiques Associées

## II.SYNTHESE DE L'ETUDE D'IMPACT

### 1/ ORGANISATION GENERALE du PROJET

Le projet initial de la ZAC a été agrandi aux Champs Saint Denis pour y transférer la fourrière et permettre la mise en place d'une façade urbaine de qualité en entrée de ville sur la RD 311.

**Le projet retenu pour la ZAC des Monts de Sarcelles** prévoit des liaisons douces (à pied ou à vélo) vers les gares de sarcelles et de Groslay, ainsi que l'implantation de trames mettant en valeur cette ZAC :

- une trame verte au sud-ouest, ainsi que des percées nord-sud, aérant le bâti et donnant une bonne perspective de la ZAC
- une trame est-ouest suivant les courbes de niveau du sol, et intégrant les bassins de rétention des eaux de pluie le long de la voirie à aménager.

Les principes d'aménagement retenus pour la ZAC permettront

- d'assurer la continuité viaire vers Sarcelles par une création de voirie en limite communale
- d'étendre le parc d'activités vers St Brice (si cette commune en émet un jour le souhait)
- de récupérer et stocker les eaux de pluie avant leur rejet à débit contrôlé dans le réseau public
- un découpage parcellaire correspondant à la programmation souhaitée :
  - .un parc d'entreprises au 1<sup>er</sup> plan, en façade des RD 301 et 311, où un seul et même promoteur viabilisera et construira des locaux d'activités tertiaires
  - .au 2<sup>ème</sup> plan, une zone de services aux entreprises et aux habitants, de moins de 2 ha, où on pourra envisager des restaurants, des crèches, une poste, des hôtels, des pôles de santé et de loisirs...
  - .au fond de la ZAC, au nord, des terrains à bâtir pour PME/PMI, les parcelles pouvant avoir des tailles variables pour des activités tertiaires ou industrielles

Ces 3 zones seront traversées par des percées vertes créées à partir de la RD 301, et organisées autour d'un grand espace public central créé sur la zone « non aedificandi » de 15m de large imposée par la présence de 3 canalisations de gaz HP.

**Le site des Champs Saint Denis** sera bâti sur sa partie nord, en limite de sa voie de desserte (le Chemin du Moulin à Vent), le reste étant dédié au stockage des voitures de la fourrière. Il sera entouré d'une clôture végétalisée.

## **2/ ETAT du SITE et AMENAGEMENT à PREVOIR**

- **Aspects paysagers** : tant pour les Monts de Sarcelles que pour les Champs Saint Denis, la qualité paysagère est médiocre, les terrains étant en friches ou couverts de gravats. La clôture opaque de la fourrière crée une barrière visuelle. La zone arboricole et les terrains agricoles sur Groslay ont disparu.
- **Habitations** : seules 4 habitations sont recensées, parmi lesquelles une seule subsistera (en limite de la fourrière secondaire) après la mise en place du projet. Une autre sera expropriée. Les 2 dernières seront indemnisées dans le cadre du déplacement de la fourrière principale.
- **6 familles de Gens du Voyage sédentarisés** sont installées sur des terrains dont elles sont propriétaires, mais dont la maîtrise foncière est indispensable pour la CAVAM. Ces terrains n'ont pas été intégrés dans le cadre de la DUP, pour permettre une solution de relogement de ces familles, négociée avec la CAVAM et la Mairie de Groslay.
- **Les réseaux d'électricité, de télécommunications, de gaz et d'eau potable** actuellement en place permettront d'approvisionner la ZAC.
- **Assainissement** : la CAVAM a compétence pour les problèmes d'assainissement.
  - le **réseau d'eaux usées** de la ZAC sera directement raccordé sur le collecteur existant sous la RD 311. Aux Champs Saint Denis, une station de relevage sera nécessaire.
  - les **eaux pluviales** feront l'objet d'une régulation de débit par l'installation de bassins de rétention, noues, fossés... permettant la limitation des ruissellements, le tout étant finalement raccordé au collecteur existant entre la ZAC et les Champs Saint Denis. Il faut noter que la présence de gypse et les risques de dissolution interdisent de retenir l'infiltration comme mode d'évacuation.
- **Voirie et accès à la ZAC** : le site bénéficie d'une armature viaire importante, les voies d'accès principales étant constituées par les RD 301 et RD 311 sur lesquelles le trafic est déjà intense. L'accès à la ZAC se fera principalement à partir du giratoire existant déjà sur la RD 311, à la sortie du parking de Jardiland, un accès secondaire (uniquement en entrée) étant prévu sur la RD 301.
- **Une étude de circulation** a été demandée à la Société CD VIA Isbérie et Associés (figurant en annexe du dossier). Sans entrer dans le détail des hypothèses retenues

-le carrefour RD 301/RD 311, déjà très chargé, aura un fonctionnement particulièrement difficile aux heures de pointe

-le giratoire de la ZAC risque de voir son fonctionnement perturbé par les difficultés provoquées par le carrefour surchargé RD 301/RD 311.

Il a donc été préconisé **d'aménager le carrefour RD 301/RD 311**, 2 solutions étant possibles :

-la 1<sup>ère</sup>, pouvant être mise en œuvre dès à présent, consiste à réadapter le plan des feux du carrefour, en reconsidérant la durée du cycle (120 s) et les temps de vert accordés à chaque phase. Cette solution, peu coûteuse, peut être mise en place jusqu'au début de l'aménagement de la ZAC, mais elle ne fera qu'améliorer légèrement la situation, sans supprimer les remontées de files d'attente aux heures de pointe.

-la 2<sup>ème</sup> solution consiste à réaménager le carrefour en giratoire. Plus lourde et plus coûteuse, elle permettra un meilleur fonctionnement du carrefour, avec des retenues beaucoup plus faibles. Cette solution deviendra un jour nécessaire, en fonction du développement de l'activité de la ZAC, dont les premiers bâtiments ne seront pas livrés avant 4 ou 5 ans.

- **Pollution des sols** : à l'angle des RD 301 et RD 311, sur l'emplacement de la fourrière actuelle qui sera démantelée, les sols dépassent les normes et devront faire l'objet d'une dépollution, en fonction de l'usage futur du site. L'ancienne station Shell, installée également à ce carrefour, a cessé toute activité et a été démantelée. Mais, en fonction de son usage futur, l'état du site au niveau pollution fera l'objet d'un nouveau contrôle.
- **Une étude acoustique** a été demandée à la Société AcouSTB en 2010. Les calculs ont montré qu'actuellement, à proximité de la future ZAC, les niveaux sonores diurnes sont inférieurs à 65 dB(A), et nocturnes inférieurs à 60 dB(A), sauf pour les habitations en bordure des RD 301 et RD 311 (entre 66,5 et 68,5 dB(A) en période diurne).

La future ZAC sera située en zone d'ambiance sonore modérée. Après estimation des niveaux de bruit en façade des bâtiments, l'étude a conclu à un écoulement acoustique de :

-30 dB pour une habitation au sud de la ZAC

-entre 30 et 34 dB pour les nouveaux bâtiments à créer.

Le déplacement de la fourrière n'entraîne aucune modification significative du trafic, et n'engendre aucun impact acoustique.

- **Utilisation d'énergies renouvelables dans la ZAC :** une étude de faisabilité a été confiée à la Société Set Environnement, dont les conclusions sont qu'on peut envisager les idées directrices suivantes :
  - utilisation de l'énergie solaire thermique décentralisée pour l'eau chaude sanitaire (installation sur 10% de la surface des toitures).
  - mise en œuvre massive (50% de la surface des toitures) de solaire photovoltaïque pour la production électrique,
 ces systèmes restant couplés à l'utilisation d'un système géothermal pour le rafraîchissement, et n'empêchant pas de prévoir l'utilisation d'une énergie traditionnelle d'appoint en cas de demande trop forte.
  
- **Autres contraintes du site :**
  - aucune fouille archéologique n'a été prescrite par la DRAC
  - la ZAC, qui ne prévoit aucun logement, est conforme au PEB, qui classe le site en zone C.
  - le projet prend en compte les servitudes liées aux canalisations de transport du gaz sur le site.
  - le patrimoine écologique est devenu nul sur le site, suite à la détérioration des sols et à leur envahissement par des dépôts sauvages. On ne voit plus aujourd'hui la présence de faucon crécerelle, de fauvette à tête noire ou de hérisson.

**En conclusion de l'étude d'impact**, qui a été largement développée par le cabinet BECARD et PALAY, on peut donc estimer que :

**1/ sur le long terme**, le projet ne peut que constituer une amélioration sensible au plan économique (pour la Ville), et au plan paysager par rapport à une situation actuelle fortement dégradée, en veillant particulièrement

- à l'**amélioration de la circulation** par l'aménagement du carrefour RD301/RD311.
- à l'**hydrologie**, du fait de l'imperméabilisation des surfaces, en particulier pour la rétention et la régulation des eaux pluviales.

**2/ sur le court terme**, en période de chantier : une attention particulière devra être portée à l'incidence des eaux superficielles et à la protection des eaux souterraines.

- au **plan quantitatif**, toutes mesures seront prises pour contrôler le cheminement et le ruissellement des eaux, en particulier suite à l'aménagement des terrains et aux travaux de nivellement du sol.

des hydrocarbures, le décapage des sols et la circulation des engins), de façon à éviter toute incidence sur les eaux souterraines :

- .mise en suspension des particules fines dues à la pollution mécanique
- .relargage des polluants chimiques (huiles, adjuvants chimiques, béton, eau de lavage des engins...)
- .contrôle de stockage des hydrocarbures sur le chantier
- .pompage des eaux de fouilles pour permettre aux engins de terrassement de travailler hors d'eau.

Quant à l'**environnement sonore**, l'augmentation du bruit lié au chantier sera limitée dans le temps (travail en journée), et strictement limitée au respect des normes légales.

## **B. DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

### **I. COMPOSITION DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

Ce dossier répondait aux exigences légales et était composé de 5 sous-dossiers :

- **Rapport de présentation** de 23 pages, rappelant les objectifs et les principes d'aménagement de la ZAC, et présentant les modifications nécessaires à apporter au plan de zonage et au règlement.
- **Synthèse** de 13 pages sur les **orientations d'aménagement et de programmation** de la ZAC.
- **Plans de zonage, avant et après** les modifications apportées pour la mise en compatibilité du PLU.
- **Détail de la nouvelle rédaction** (14 pages) des articles modifiés du règlement des zones AUc et UI.
- **Le nouveau plan de zonage** de la commune de Groslay après les modifications.

Le PLU de Groslay, approuvé le 30/1/2006 et modifié le 17/6/2010, classe la ZAC des Monts de Sarcelles en zone AUc et le secteur des Champs Saint Denis en UIc.

Ces 2 secteurs sont répertoriés dans le PADD en zones d'activités économiques à dynamiser. A cet égard, la mise en compatibilité du PLU ne change en rien le PADD, mais implique une modification du plan de zonage et du règlement des zones AUc et UIc, ainsi que l'établissement d'une orientation d'aménagement.

## **II. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE**

- **L'emplacement réservé « B »** sur la RD 311, dont l'objet était de permettre l'accès aux Monts de sarcelles et aux Champs Saint Denis (Jardiland) est désormais supprimé, après la réalisation du giratoire.

- **L'emplacement réservé « A »**, au profit du Conseil Général, avait été prévu pour la réalisation d'un échangeur dans le cadre d'un projet de barreau autoroutier. Celui-ci a été remplacé par le projet de l'avenue du Parisis, dont la définition permet de réduire de 8600 m<sup>2</sup> l'importance de cet emplacement « A », au nord du carrefour de la RD 311.

De ce fait, les 2 bandes vertes situées respectivement en limite communale de Sarcelles et le long de la réserve (désormais supprimée), ne se justifient plus et doivent être retirées.

## **III. MODIFICATION DU REGLEMENT DE AUc (Monts de Sarcelles)**

Diverses prescriptions du règlement de AUc doivent être modifiées pour être conformes à l'orientation d'aménagement de la ZAC, ainsi qu'aux prescriptions urbaines, architecturales et paysagères de la ZAC.

- **Article AUc-1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

La bande verte définie au plan de zonage étant supprimée, l'interdiction concernant les constructions de toute nature sur cette bande peut être supprimée, et remplacée par le principe d'aménagement paysager prévu pour la ZAC.

- **Article AUc-3 : Accès et voirie**

Les règles de largeur 15m pour les voiries principales et 12m pour les voiries secondaires, ne peuvent pas s'appliquer en limite communale et doivent être supprimées.

- **Article AUc-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

La suppression de l'emplacement réservé « A » au nord de la RD 311 permet une meilleure gestion de l'environnement urbain et la réalisation de la façade urbaine prévue pour la ZAC.

Les constructions doivent pouvoir être réalisées à l'alignement, ou en retrait de l'alignement, à une distance d'au moins 5 m de la limite d'emprise publique de la voie.

- **Article AUc-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone**

**Article AUc-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour ces 2 articles, les constructions pourront être édifiées en limite de zone, conformément au cahier de prescriptions de la ZAC.

- **Article AUc-9 : Emprise au sol**

Aucune prescription spécifique n'est à prévoir, l'emprise au sol correspondant aux règles du cahier des prescriptions de la ZAC.

- **Article AUc-10 : Hauteur de construction**

Le schéma d'organisation et d'aménagement de la ZAC prévoit une composition d'ensemble en 3 secteurs, avec notamment, en bordure des RD 301 et 311, un front urbain dense pour des activités tertiaires de services ou d'hôtellerie, dont la hauteur est prévue à 18 m (à partir du sol), la hauteur des autres bâtiments étant limitée à 12 m.

- **Article AUc-11 : Aspect extérieur**

Toutes prescriptions antérieures doivent être supprimées, pour permettre d'adopter celles préconisées par le cahier des prescriptions de la ZAC.

- **Article AUc-13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés**

Le maintien ou la création d'espaces verts devra représenter au moins 10% de la superficie. Toutes les prescriptions spécifiques établies antérieurement doivent être supprimées pour permettre de suivre les prévisions du cahier des prescriptions de la ZAC.

- **Article AUc-14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**

Cet article ne se justifie plus dans le cadre d'une ZAC et doit être supprimé.

#### **IV. MODIFICATION DU REGLEMENT DE UIc** (Champs Saint Denis)

Le règlement en place doit être modifié pour permettre l'implantation de la fourrière.

- **Article UIc-2 : Occupation et utilisation du sol soumise à conditions spéciales**

Il faut préciser que les dépôts à l'air libre liés aux activités de la fourrière sont autorisés.



• **Article U1c-2 : Occupation et utilisation du sol soumise à conditions spéciales**

Il faut préciser que les dépôts à l'air libre liés aux activités de la fourrière sont autorisés.

• **Article U1c-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Pour éviter des pertes foncières importantes, ou des délaissés, il est nécessaire de préciser que les constructions sont autorisées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 5 m des voies publiques, ou de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

• **Article U1c-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone**

Compte tenu de la nature et de l'activité de la fourrière, il est nécessaire d'éviter des prescriptions pouvant créer des espaces interstitiels inutilisables ou difficiles à entretenir.

Il est donc nécessaire de préciser ici que :

- les constructions pourront être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales
- elles devront respecter des marges d'isolement en limite de zone, sauf en bordure de voie publique, qui correspond à une limite de U1c.

• **Article U1c-11 : Aspect extérieur**

Les clôtures végétalisées prévues pour la fourrière, permettant une meilleure intégration paysagère, doivent être autorisées.

• **Article U1c-13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés**

Pour préserver la constructibilité de la zone, la superficie du terrain réalisée en espaces verts est portée à 5%. Les espaces non construits comprendront 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces non construits.

**En conclusion,**

L'ensemble des modifications apportées ci-dessus au plan de zonage et au règlement des zones AUc et U1c sont conformes au cahier des prescriptions de la ZAC, et permettent de mettre en compatibilité le PLU de la Commune de Groslay avec le projet.

## C.DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

### I.COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Ce dossier correspondait aux exigences légales, et était composé de 2 sous-dossiers :

- **Un état parcellaire**, mis à jour en octobre 2012, mentionnant, pour chacune des parcelles dont la maîtrise foncière reste à acquérir, les noms et coordonnées connues des propriétaires
- **Un plan parcellaire** détaillé des Monts de Sarcelles et des Champs Saint Denis.

### II.ETAT PARCELLAIRE : INFORMATION DU PUBLIC

Les courriers recommandés (*annexe 5*) ont été envoyés le 10/10/2012 en LRAR par M. MENY, Directeur Général Adjoint de l'EPFVO. A la lettre d'avis d'ouverture de l'enquête publique, étaient joints :

- copie de l'Arrêté Préfectoral n°11054 du 28/9/2012
- copie de l'extrait d'état parcellaire
- une fiche de renseignements à remplir par les intéressés

41 courriers ont été expédiés aux 15 propriétaires individuels ou en indivision représentant 42 parcelles. Tous ces courriers ont été réceptionnés entre le 11 et le 19/10/2012, à l'exception de Mme ATWATER née NEVEUX, résidant en Californie. Il a donc été procédé pour elle à un affichage en façade de Mairie, qui a été lu par son frère Nicolas NEVEUX, qui l'a prévenue. Mme ATWATER a ensuite transmis sa fiche de renseignements.

12 fiches de renseignements sont parvenues en retour à l'EPFVO, émanant de :

- Mme Martine CHAMPEROUX, née CHALOT, (une des 6 destinataires de l'indivision CHALOT, parcelle AE 210)
- le Département du Val d'Oise pour 17 parcelles
- Mme Martine VOILLY, née BOISANTE, et son époux M. Jean-Pierre VOILLY (2 des 7 destinataires de l'indivision BOISANTE, parcelles 370 et 374)
- le PDG de l'AFTRP pour les parcelles 364 et 368
- M. Jean LELUT (un des 5 destinataires de l'indivision LELUT, parcelle 270)
- Mme Monique RIGAULT (destinataire unique, parcelle 255)
- le Président de la Foncière des Murs (parcelles 278 et 476 partie)
- Mmes Colette TINSEAU, Jeannette GAUTHIERE, Jacqueline VAN BUTSELE et Régine ATWATER, toutes 4 nées NEVEUX (4 des 11 destinataires de l'indivision TRICOT/NEVEUX, parcelle 366). 2 autres destinataires, M. TRICOT et M. Nicolas NEVEUX se sont manifestés en cours d'enquête auprès du Commissaire Enquêteur, cette parcelle 366 posant des problèmes de propriété qui seront exposés ci-dessous.

Les Sociétés BDM et FAYOLLE, la CAVAM et la Commune de Groslay, largement impliquées dans le projet, n'ont pas répondu.

Les seules parcelles pour lesquelles les propriétaires ne se sont pas manifestés sont les parcelles AE 269 et 359 (M. et Mme PARENTI), AE 213 (M. PILLE), et AE 245 (M. DESOUCHES), dont les propriétaires ont accusé réception du courrier d'information, et ont donc bien été informés du projet en cours.

### **III. PROBLEMES A RESOUDRE DANS LE CADRE DE LA CESSIBILITE DES TERRAINS**

#### **1/ Parcelles AE 283 et AE 366**

La parcelle AE 283 de 257 m<sup>2</sup> est la seule parcelle qui pose encore un problème de maîtrise foncière sur les Monts de Sarcelles, et est en liaison directe avec les difficultés relatives à la AE 366 située dans les Champs Saint Denis.

Le problème est né d'une erreur du Cadastre, remontant à plusieurs décennies, et dont les conséquences ne se font jour qu'aujourd'hui, à l'occasion de la création de cette ZAC.

Historiquement, la parcelle AE 283 (de 257 m<sup>2</sup>) située sur les Monts de Sarcelles appartient aux NEVEUX.

Le problème provient d'une « étourderie » du Cadastre qui a donné cette même référence AE 283 à une parcelle de 1257 m<sup>2</sup> située aux Champs Saint Denis, qui aurait dû être référencée AE 284, et qui appartenait à Mme GILLET, au décès de laquelle M. TRICOT en est devenu propriétaire.

Mais du fait de cette erreur de référencement, cette parcelle AE 284 (indûment nommée AE 283) a été attribuée par le Cadastre à M. NEVEUX (et non pas à M. TRICOT). Elle a ensuite été scindée en 2 parcelles AE 366 et AE 367 attribuées aux NEVEUX, la parcelle AE 283 (des Champs Saint Denis) étant supprimée, sans prendre en compte l'existence sur les Monts de Sarcelles d'une parcelle AE 283, qui s'est de ce fait retrouvée sans propriétaire désigné.

Aujourd'hui, la situation présentée à l'enquête parcellaire est la suivante :

- la parcelle AE 283 des Monts de Sarcelles existe toujours physiquement (257 m<sup>2</sup>), mais n'a plus de propriétaire officiel, alors qu'elle appartient à l'indivision NEVEUX.
- la parcelle AE 366 est attribuée par erreur à l'indivision NEVEUX, alors qu'elle appartient à M. TRICOT.

Cette situation a fait l'objet de nombreuses démarches du Commissaire Enquêteur (dont on retrouvera le détail au Chapitre III « Déroulement de l'enquête »), tant auprès des notaires, que du Cadastre et des Hypothèques.

Il appartient aujourd'hui au Conservateur de Hypothèques de rectifier cette erreur, et permettre de rétablir une situation parcellaire correcte, sans laquelle la mise en œuvre de la ZAC peut être sensiblement retardée, voire compromise.

## **2/ Relations de la CAVAM avec BDM**

BDM, propriétaire des parcelles AE 209, 419, 420 et 422 aux Champs Saint Denis pour un total de 2678 m<sup>2</sup>, fait partie des propriétaires appelés à être expropriés. Régionalement, BDM est un aménageur important (Centre Commercial de Saint-Brice, Lapeyre, divers restaurants...). Il avait aussi réalisé le Jardiland des Champs Saint Denis et a émis un recours administratif contre

- d'une part l'arrêté de cessibilité du TA
- d'autre part contre l'expropriation.

Ces recours sont de nature à fragiliser le cadre du projet, et à en retarder sensiblement la réalisation, en rendant problématiques la candidature d'investisseurs, et les prêts accordés par les banques.

Des négociations sont donc en cours entre la CAVAM et BDM, et qui semblent devoir déboucher, début 2013, sur un accord transactionnel dans lequel :

- BDM acceptera de céder les immeubles dont il est propriétaire dans le secteur des Champs Saint Denis, et de renoncer à toute procédure judiciaire contre l'arrêté de cessibilité
- BDM étant en contrepartie associé au projet en qualité d'opérateur immobilier, en particulier pour l'aménagement et la commercialisation de la 1<sup>ère</sup> partie du projet, en façade et en entrée de ville sur la rue de Sarcelles.

## **3/ Transfert de la fourrière**

Pour mémoire, nous mentionnerons aussi qu'un compromis est également en bonne voie de finalisation entre la CAVAM et la propriétaire de la fourrière (Mme Florence ROHER) pour permettre le transfert de cette fourrière sur le site des Champs Saint Denis : l'EPFVO achètera les locaux et le terrain de la fourrière actuelle, Mme ROHER achetant le nouveau site sur les Champs Saint Denis, qui sera viabilisé par la SEMAVO, et sur lequel seront construits les nouveaux bâtiments.

La fourrière y sera transférée dès que le nouveau site sera prêt pour la recevoir.

#### **4/ Situation des Gens du Voyage sédentarisés**

6 familles des Gens du Voyage sédentarisés habitent sur des parcelles, dont ils sont propriétaires, situées sur des parcelles des Monts de Sarcelles, et dont la maîtrise foncière est indispensable à l'EPFVO, pour permettre la mise en œuvre de la ZAC.

Les parcelles concernées sont les suivantes : AE 393, 394, 395, 398, 399, 400, 401, 404, 405, 406, 409, 410, 411 et 412.

Historiquement, ces Gens du Voyage, qui étaient fixés sur les Champs Saint Denis, ont été déplacés sur ces parcelles des Monts de Sarcelles (pour permettre la création du Jardiland), et en sont devenus propriétaires. Il faut aujourd'hui trouver une solution pour les déplacer à nouveau et permettre la création du parc d'activités.

Pour éviter une expropriation pouvant paraître abusive à leur égard, il a été décidé de maintenir ces parcelles en dehors du champ de la DUP, et de trouver avec eux une solution négociée, soit pour les reloger sur des terrains de la commune de Groslay, soit pour les indemniser.

Ce problème des Gens du Voyage (et qui semble en bonne voie de résolution) ne relève pas strictement de l'enquête de DUP, ni de l'enquête parcellaire, mais doit être signalé dans le cadre de « la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement du projet ».

## **Chapitre III. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **I. PREPARATION DE L'ENQUETE ET CONTACTS PRIS EN COURS D'ENQUETE**

- 2/5/2012 : contact téléphonique préliminaire avec Mme DELHUMEAU (Tribunal Administratif) qui propose au soussigné de diligenter cette enquête publique relative à « la création d'un parc d'activités sur la ZAC des Monts de Sarcelles et le secteur des Champs Saint Denis, à Groslay, par la CAVAM ».
- 5/5/2012 : réception de la décision du T.A, n° E 12-035/95 du 3/5/2012.
- 15/5/2012 : après contact téléphonique, rendez-vous est pris avec Mme HINGRAT (Préfecture de Cergy), en charge du dossier, pour faire le point sur le projet, recevoir le dossier et parapher les registres (DUP et Parcellaire).
- Après une première étude du dossier (105 pages et 10 annexes de 300 pages environ), et certains points de ce dossier ne paraissant pas cohérents avec le PLU de la commune de Groslay, le soussigné rend visite au CE en charge de l'enquête en cours sur la modification du PLU, et qui est en phase de clôture. Après contrôle avec le CE, il s'avère que ces aspects non cohérents avec l'enquête sur la ZAC, n'ont pas été pris en compte dans la révision du PLU, qui lui a été soumise.

L'enquête est alors différée par la Préfecture.

Le dossier initial est sensiblement remanié suite aux observations formulées par l'Autorité Environnementale sur le dossier initial, et à la nécessité de compléter l'objet initial de l'enquête par une mise en compatibilité du PLU de Groslay avec le projet de ZAC.

- 7/9/2012 : reprise de contact téléphonique avec Mme HINGRAT, qui m'indique qu'une réunion des PPA est fixée au 20/9/2012 pour analyser le nouveau dossier présenté à l'enquête. Nous profitons de cette conversation pour fixer les dates de l'enquête et des 4 permanences.
- 28/9/2012 : le Préfet prend un Arrêté n° 11 054 prescrivant une enquête publique unique dont l'objet est désormais :
  - la DUP au profit de l'EPFVO du projet de création d'un parc d'activités sur la ZAC des Monts de Sarcelles et le secteur des Champs Saint Denis.
  - la cessibilité des terrains nécessaires à son aménagement
  - la mise en compatibilité du PLU de Groslay avec le projet

- 12/10/2012 : Rendez-vous avec M. REMY (Directeur du Développement Economique de la CAVAM) et M. RENCKERT (Directeur de la SEMAVO), pour faire sur place une visite des lieux de la future ZAC à Groslay, suivie d'une réunion dans les locaux de la CAVAM à Soisy, pour analyser les divers aspects du nouveau dossier présenté à l'enquête.
- 25/10/2012 : Rendez-vous à la Mairie de Groslay, avec le Service Urbanisme, puis avec le Maire (M. BOUTIER), la Directrice Générale des Services (Mme RIGOLLET) et l'Adjoint chargé des travaux (M. TARAMARCAZ), pour faire le point sur le détail de l'information du public (affichage, panneaux électroniques, lieu des permanences...). M. BOUTIER me confirme également (sans autre précision) que des négociations sont en bonne voie d'avancement avec les 6 familles des Gens du Voyage, pour les reloger ou les indemniser.
- 12/11/2012 : Réunion à Cergy avec Mme TRONIOU (EPFVO) pour faire un point sur les divers aspects de l'enquête parcellaire (date d'envoi des courriers recommandés et retour des AR, problèmes inhérents à cette enquête). Elle me signale en particulier les difficultés rencontrées sur les parcelles AE 283 et AE 366 évoquées précédemment.
- 13/11/2012 : un contact avec le Centre des Impôts d'Ermont (M. MARMIN) confirme l'existence de ce problème remontant aux années 70, et qui réapparu en 2007, suite à une réclamation émanant de M. VAN BUTSELE (époux de Mme Jacqueline NEVEUX). Sa responsable hiérarchique de l'époque (Mme VABRE° avait transmis cette réclamation à sa hiérarchie, mais aucune suite n'a été donnée à ce jour. Il sera nécessaire de publier un acte rectificatif, mais il semble que cela ne relève pas de la compétence du Cadastre.
- 28/11/2012 : M. Nicolas NEVEUX se présente à la Permanence pour évoquer ce problème de propriété sur les parcelles en question.
- 3/12/2012 : M. Gérard VAN BUTSELE et son épouse Jacqueline, née NEVEUX, se présentent à la permanence pour me remettre copies de
  - la demande de rectification déposée le 23/11/2007 à M. MARMIN au Centre des Impôts Fonciers.
  - la déclaration de succession établie après le décès de M. NEVEUX père en 1997, incluant bien cette parcelles AE 283 de 257 m2 située chemin de Groslay, sur les Monts de Sarcelles.

Il est à noter que cette déclaration de succession a été établie le 1/7/1998 par un cabinet de notaires établi à Gonesse, et que le notaire associé qui l'avait traitée est M. TARAMARCAZ, Maire adjoint aux travaux de la Mairie de Groslay.
- 3/12/2012 : prise de contact téléphonique avec M. Dominique TRICOT, légataire de Mme GILLET, pour lui faire part du problème relatif à la parcelle AE 366. M. TRICOT me fait parvenir par courrier en Mairie un plan cadastral prouvant sa propriété sur la parcelle AE 284, qui a été ensuite scindée en AE 366 et AE 367.

Il ressort aussi des discussions avec M. VAN BUTSELE et M. TRICOT, qu'ils ont aujourd'hui le même notaire, Me Florence PRAGER, notaire associée dans ce même cabinet de Gonesse, et qui travaillait précédemment avec M. TARAMARCAZ.

- 3/12/2012 encore : venue à la permanence de M. TARAMARCAZ, qui se fait expliquer le problème des parcelles en question, et contacte Me PRAGER pour appuyer l'action menée pour le résoudre.
- 10/12/2012 : réunion dans le Bureau des Hypothèques du Centre des Impôts de Saint Leu. Etaient présents : M. TARAMARCAZ, Me PRAGER, Mme TRONIOU (EPFVO) M. GALATI (Inspecteur des Finances), M. ZAEPPFER (Conservateur des Hypothèques) et le Commissaire Enquêteur. Après explication du problème, M. ZAEPPFER indique qu'il reprend personnellement le problème pour trouver une solution permettant de procéder aux expropriations nécessaires sur les 2 parcelles en question.

## **II. INFORMATION DU PUBLIC**

### **1/ Par voie d'AFFICHAGE**

- Conformément à l'article 5 de l'Arrêté Préfectoral, un avis au public sur des affiches de format A2, imprimées en caractères noirs sur fond jaune, fournies par la Préfecture à la Mairie de Groslay, ont été placardées par les soins de la Mairie sur tous les panneaux administratifs de la Ville, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, ce qui a été contrôlé par le CE lors de sa visite en Mairie de Groslay le 25/10, puis à l'occasion de chacune des 4 permanences.
- 3 panneaux spécifiques ont été placés par les soins de la CAVAM à proximité des futurs travaux, et visibles depuis la voie publique :
  - au rond-point des Champs Saint Denis
  - rue de Sarcelles, face à l'entreprise TERCA
  - dans le terrain des Monts de Sarcelles

La présence de ces 3 panneaux a été contrôlée le 26/10, le 16/11 et le 7/12 par les brigadiers de la Police Municipale de Groslay, qui en ont justifié par un rapport et des photos (*annexe 6*)

### **2/ Par voie de PRESSE**

Conformément à ce même art.5, l'avis d'enquête a été publié par les soins de la Préfecture dans 2 journaux régionaux de forte diffusion locale (« la Gazette du Val d'Oise » et « le Parisien, édition Val d'Oise »)

- 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le 24/10/2012
- dans les 8 premiers jours suivant le début de l'enquête, soit le 14/11/2012.



**3/ Sur les sites INTERNET de la Préfecture** (Rubrique « actions de l'Etat », onglet « urbanisme »).

**4/ Sur le site INTERNET de la Ville**, ainsi que sur le panneau d'information électronique de la Ville.

**5/ Concertation avec les Personnes Publiques Associées**

Les PPA dont la liste figure en *annexe 7* ont été informées des projets et conviées à une réunion de synthèse qui s'est déroulée le 20/9/2012 en Préfecture de Cergy

*(ci-joint compte-rendu en annexe 8)*

**6/ Information des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire**

Conformément à l'art.7 de l'Arrêté Préfectoral, une notification individuelle par LRAR du dépôt du dossier en Mairie, a été transmise le 10/10/2012 par l'EPFVO, aux 41 propriétaires potentiels figurant sur l'état parcellaire révisé établi fin septembre 2012.

Tous les AR émargés ont été réceptionnés dans les 8 jours, à l'exception de celui de Mme ATWATER, résidant en Californie, et qui a fait l'objet d'un affichage en façade de la Mairie. Son frère, M. Nicolas NEVEUX, en ayant pris connaissance, l'a prévenue, et elle a ensuite retourné sa fiche de renseignement.

12 fiches de renseignement ont été reçues.

### **III.CLOTURE DE L'ENQUETE**

A l'expiration du délai d'enquête, conformément à l'art.9 de l'Arrêté Préfectoral, le registre unique d'enquête a été clos par le Commissaire Enquêteur, le 14/12/2012 à 16h30.

Le soir même (14/12/2012), un **procès-verbal des observations** émises par le public a été transmis par mail par le Commissaire Enquêteur à la CAVAM (M. REMY), puis confirmé par courrier postal.

M. REMY m'a fait parvenir un **mémoire de réponse** détaillé par mail du 19/12/2012, confirmé par courrier.

<b>Chapitre IV. PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>
<b>ET MEMOIRE DE REPONSE DE LA CAVAM</b>

Un registre unique a été mis à la disposition du public pour recevoir l'ensemble des observations relatives

- à la DUP du Parc d'Activités sur la ZAC des Monts de Sarcelles et le secteur des Champs Saint Denis
- à la mise en compatibilité du PLU de la commune avec le projet
- à l'enquête parcellaire

3 observations ont été émises sur la DUP, dont 2 émanant de l'association ASSARS (de M. KERROS et du Président de cette Association, M. VERINI), et de M. HENRY.

De nombreuses visites au cours des permanences ont eu trait aux problèmes relatifs aux parcelles AE 283 et AE 366, mais n'ont pas fait l'objet d'observations écrites. Elles ont essentiellement débouché sur la communication de documents de propriété (M.Mme VOILLY, MM VAN BUTSELE, Nicolas NEVEUX, Dominique TRICOT), ou une contribution à la résolution de ce problème (M. TARAMARCAZ).

Aucune observation n'a été formulée sur la mise en compatibilité du PLU de la Commune avec le projet.

Ces observations ont donné lieu à un Procès-Verbal de synthèse transmis le 14/12 à la CAVAM, qui m'a fait parvenir en retour un mémoire de réponse le 19/12/2012.

Ces 2 documents ont été intégrés dans le présent chapitre.

Jean-Pierre CHAROLLAIS  
Commissaire Enquêteur  
27 avenue Foch  
95240 CORMEILLES EN PARISIS

Corneilles, le 14 Décembre 2012

Communauté d'Agglomération de la  
Vallée de Montmorency CAVAM  
Att M. REMY

1 rue de l'Egalité  
95233 SOISY sous Montmorency Cedex

Objet : Enquête publique. Procès-Verbal des observations du public

Monsieur,

Je vous confirme que j'ai procédé ce vendredi 14 décembre 2012 à 16h30 à la clôture de l'enquête publique relative

- A la déclaration d'Utilité Publique de la création d'un parc d'activités sur la ZAC des Monts de Sarcelles et des Champs Saint Denis à Groslay.
- A la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Groslay avec le projet
- A la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Au terme de cette enquête, il s'avère que

- 3 personnes (dont 2 de la même association ASSARS) se sont exprimées sur le registre des observations sur le thème des aménagements de la ZAC
- Plusieurs personnes se sont déplacées pour discuter des problèmes liés à l'enquête parcellaire (parcelles AE 283 et AE 366) et fournir divers documents les concernant.

Vous trouverez ci-joint un Procès-Verbal des observations du public, ainsi que du soussigné, auquel je vous remercie de me faire parvenir un mémoire de réponse détaillé dans les meilleurs délais (et au maximum, dans un délai de 15 jours).

Vous en remerciant par avance, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

JP CHAROLLAIS

Commissaire Enquêteur

<b>ENQUETE PUBLIQUE SUR LA ZAC DES MONTS DE SARCELLES</b>
<b>ET DES CHAMPS SAINT DENIS</b>

## **PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS**

### **1/ Monsieur HENRY, 4 rue Ferdinand Berthoud, à Groslay**

« Il n'existe nulle part une plate-forme de bricolage accessible aux particuliers, telle Castorama ou Leroy-Merlin. La plus proche est le Castorama d'Ezanville. Il serait intéressant d'établir un centre de bricolage (sur les Monts de Sarcelles ou aux Champs Saint Denis) accessible aux particuliers de Groslay et des communes avoisinantes. » (Demande déjà faite au Maire, M. BOUTTIER)

### **2/ Association ASSARS (Association Sarcelloise de Sauvegarde et d'Aménagement des Rivières et des Sites)**

#### **2.1. M. KERROS (venu le 28/11), 16 boulevard du Docteur Galvani. 95200 Sarcelles**

1/ Avez-vous vérifié la capacité d'absorption du collecteur des Rosiers qui devra récupérer l'écoulement des eaux de la partie nord du projet ?

2/ Que deviendra l'eau présente dans les 2200 m<sup>3</sup> environ des bassins nouvellement créés ?

3/ Quelles garanties de l'aménageur, du concessionnaire de la fourrière, sur la réalisation du bassin de 800 m<sup>3</sup> avec débourbeur et filtrage des eaux ? cela signifie-t-il que l'ensemble de la parcelle dédiée à la fourrière sera un « green parking » drainé sur un fond de grave ciment ?

4/ Absence totale d'intégration au BIP : quelle que soit son implantation, il est nécessaire de créer un axe pénétrant sud-nord perpendiculaire au BIP, de façon à alléger la circulation sur les axes existants, dont les derniers comptages datent de 2010 (cf étude).

5/ A quelle hauteur mettez-vous le terrain naturel sur la « friche industrielle de matériaux » sur la parcelle des Champs Saint Denis ? Que vont devenir les « matériaux et autres résidus de décharge » abandonnés sur le site ?

6/ Quelle solution pour les Gens du Voyage sédentarisés ?

7/ Quelle solution sur les problèmes de parking de la salle de réception privée située à l'ouest de la ZAC, à proximité immédiate ?

8/ Que vont devenir les pavillons ? Vont-ils être préemptés ?

9/ Vous créez une ZAC : créez-vous des places de stationnement : bus, autobus, semi-remorques... ?

10/ Avez-vous pensé à une AFVL avec un RIE interentreprises, nécessaire pour une implantation de sociétés employant beaucoup de main d'œuvre peu qualifiée, correspondant aux bassins d'emploi concerné et limitrophes ?

**2.2. M. Daniel NERINI** (Président de l'ASSARS, venu le 12/12),  
24 rue Giraudon 95200 Sarcelles

Le versant sud correspondant à la ZAC des Monts de Sarcelles et des Champs Saint Denis présentera une instabilité hydraulique plus grande en raison du décapage des sols et de l'imperméabilisation inhérente.

Le talweg prend les aménagements dans le sens longitudinal, ce qui implique des règles de mise en oeuvre et de rétention scrupuleuse.

Il nous semble que les bassins de retenue devraient être plus nombreux et répartis sur le terrain. Le coefficient de ruissellement étant de 0,7 l/s/ha (?), le débit de restitution nous semble élevé.

Un axe routier maillant l'avenue du Parisis, la ZAC en question et la RD 311 est nécessaire.

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont-ils dimensionnés ?

Un corridor écologique sera-t-il développé (TR-TV), et les circulations douces développées, bien que l'usage semble industriel.

Il sera nécessaire d'avoir une dépollution des eaux résiduelles avec entretien contrôlé.

**A titre personnel**, je souhaite également que vous puissiez me préciser

- D'une part l'état d'avancement de vos négociations avec M. DESROSIERS (BDM) et avec Mme ROHER (fourrière GEORGET)
- D'autre part sur les perspectives de repositionnement des Gens du Voyage sédentarisés.

Soisy-sous-Montmorency, le 19 décembre 2012

Jean-Pierre CHAROLLAIS  
Commissaire Enquêteur  
27 avenue Foch  
95240 Corneilles-en-Parisis

Direction du Développement Économique  
PhR/MaL n° D2012-088

**OBJET :** Mémoire de réponse détaillé – Enquête publique ZAC des Monts de Sarcelles et Secteur des Champs Saint-Denis.

**PJ :** Mémoire de réponse

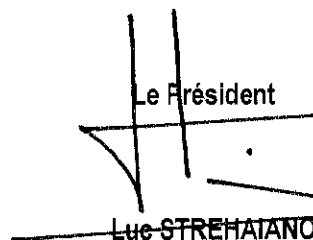
*Cher* Monsieur,

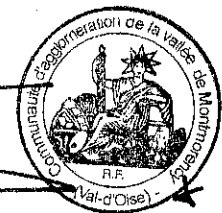
Je vous prie de trouver ci-joint le mémoire en réponse au procès-verbal des observations du public que vous avez bien voulu me transmettre concernant l'enquête publique relative :

- A la déclaration d'utilité publique pour la création d'un parc d'activités sur la ZAC des Monts de Sarcelles et le secteur des Champs Saint Denis à Groslay.
- A la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Groslay avec le projet.
- A la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Je profite de la présente pour vous remercier pour la qualité de votre travail qui participe grandement à l'avancée de ce projet.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, mes plus sincères salutations *et l'expression de toute ma considération.*

Le Président  
  
Luc STREHAIANO



## MEMOIRE DE REPONSES AUX OBSERVATIONS EMISES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE<sup>1</sup>

### CREATION D'UN PARC D'ACTIVITES SUR LA ZAC DES MONTS DE SARCELLES ET LE SECTEUR DES CHAMPS SAINT DENIS A GROSLAY

#### **1/ Monsieur HENRY, 4 rue Ferdinand Berthoud, à Groslay**

1. *« Il n'existe nulle part une plate-forme de bricolage accessible aux particuliers, telle Castorama ou Leroy-Merlin. La plus proche est le Castorama d'Ezanville. Il serait intéressant d'établir un centre de bricolage (sur les Monts de Sarcelles ou aux Champs Saint Denis) accessible aux particuliers de Groslay et des communes avoisinantes. » (Demande déjà faite au Maire, M. BOUTTIER).*

Il est pris note de cette remarque. Une telle installation n'est pas écartée mais devra être compatible avec l'environnement existant.

En effet, les enseignes existantes le long de la RD301 semblent trop proches, pour qu'une nouvelle implantation de ce type soit envisagée en l'état.

#### **2/ Association ASSARS (Association Sarcelloise de Sauvegarde et d'Aménagement des Rivières et des Sites)**

##### **2.1. M. KERROS (venu le 28/11),**

**16 boulevard du Docteur Galvani. 95200 Sarcelles**

2. *Avez-vous vérifié la capacité d'absorption du collecteur des Rosiers, qui devra récupérer l'écoulement des eaux de la partie nord du projet ?*

Les eaux pluviales de la partie nord du projet ne seront pas collectées par le réseau de la rue des Rosiers, celui-ci étant à destination uniquement des eaux usées. Les eaux pluviales de la partie nord seront, après régulation, rejetées au réseau Ø 600 en place sous la RD 311 qui constitue l'exutoire d'eaux pluviales unique de la ZAC. L'exutoire de ce réseau d'eaux pluviales Ø 600 est le ru des Haras canalisé traversant la commune de Montmagny.

Le réseau d'eaux usées Ø 200 du chemin des Rosiers, d'une pente moyenne de 2,7 cm/m, est tout à fait adapté pour collecter les rejets d'eaux usées de la ZAC. D'ailleurs l'essentiel des eaux usées est renvoyé vers l'exutoire implanté sous RD 311 (voir plan d'assainissement ci-dessous).

---

#### **Enquête publique relative :**

- <sup>1</sup> A la déclaration d'Utilité Publique de la création d'un parc d'activités sur la ZAC des Monts de Sarcelles et des Champs Saint Denis à Groslay.
- A la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Groslay avec le projet
- A la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

**3. Que deviendra l'eau présente dans les 2 200 m<sup>3</sup> environ des bassins nouvellement créés ?**

**RAPPEL :** PAGE 27 DU DOSSIER DE REPONSE A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
DISPONIBLE DANS LE DOSSIER D'ENQUETE.

Les volumes générés sont calculés pour une pluie de retour 20 ans, avec un débit de fuite limité à 5l / hectare / seconde, comme prescrit par le cahier des charges de la CAVAM, qui est gestionnaire du réseau d'assainissement.

Le calcul est mené par application de la méthode dite des « volumes » conformément aux Instructions Ministérielles de 1977, et des données correspondant à la courbe de la région 1.

Cette méthode a été préférée à celle dite des « pluies », également conforme aux Instructions Ministérielles de 1977, mais qui donne en général des valeurs de rétention inférieures.

Les résultats sont ci-après :

**Secteur des Monts de Sarcelles : Ensemble de la ZAC**

Débit de fuite : 5 litres / hectare / seconde  
Imperméabilisation maximum des lors : 80 %  
Coefficient de ruissellement pondéré : 0,75  
Surface totale : 16,2 ha  
Surface d'apport : 12 ha  
Débit de fuite global : 81 litres / seconde ou 0,081 m<sup>3</sup> / seconde  
Hauteur d'eau à stocker (abaque VII) : 31 mm

$$V_{20} = 10 \times 31 \times 12 = 3\,720 \text{ m}^3$$

Le volume stocké est constitué de 3 627 m<sup>3</sup> sous forme de bassins à ciel ouvert ou enterrés et d'un complément de 100 m<sup>3</sup> dans les noues et fossés.

Ce volume total porte sur l'ensemble de la ZAC. Il comprend un volume de 2 530 m<sup>3</sup> pris en charge directement par l'aménageur pour résoudre les difficultés techniques consistant à imposer des rétentions aux petits lots. L'aménageur prend en charge collectivement les ouvrages permettant d'atteindre cet objectif de stockage.

En cohérence, le schéma d'assainissement (inclus dans l'étude d'impact et son annexe7) distingue bien un secteur B où toutes les eaux sont recueillies et régulées par l'Aménageur dans des emprises publiques, et un secteur A où il est précisé que les bassins et les régulations seront réalisés dans les lots par les acquéreurs.

La différence entre le volume total stocké (3 720 m<sup>3</sup>) et le volume pris en charge par l'aménageur (2 530 m<sup>3</sup>) représente les rétentions qui seront à créer par les acquéreurs des lots du secteur A, soit 1 190 m<sup>3</sup>.



**Secteur des Champs Saint-Denis**

Débit de fuite :	5 litres / hectare / seconde
Imperméabilisation maximum des lors :	80 %
Coefficient de ruissellement pondéré :	0,9
Surface totale :	2,1 ha
Surface d'apport :	1,89 ha
Débit de fuite global :	10 litres / seconde ou 0,01 m <sup>3</sup> / seconde
Hauteur d'eau à stocker (abaque VII) :	40 mm

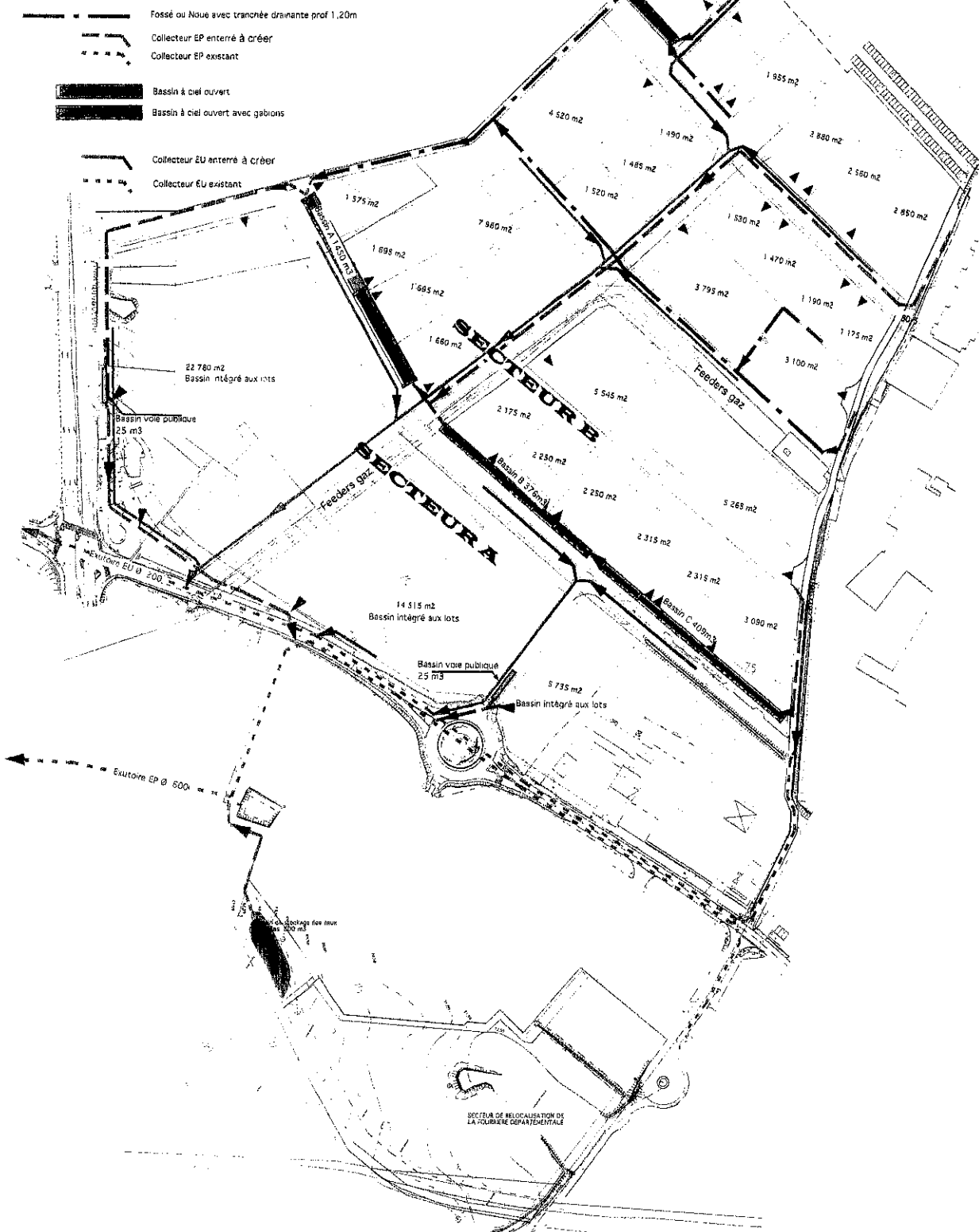
$$V_{20} = 10 \times 40 \times 1,89 = 800 \text{ m}^3$$

Le volume stocké est constitué d'un bassin à ciel ouvert.

**Les débits de fuite exposés ci-dessus à la sortie des bassins de rétention sont renvoyés vers l'exutoire Ø 600 (ru des Haras canalisé) cheminant sous la RD 311 puis à travers les Champs Saint-Denis (voir plan ci-dessous).**

CAVAM  
ZAC DES MONTS DE SARCELLES  
ET SECTEUR DES CHAMPS SAINT DENIS A GROSLAY

RESEAU D'ASSAINISSEMENT  
EAUX PLUVIALES  
EAUX USEES  
SCHEMA DE PRINCIPE  
BET COLAS Juillet 2010 1/2000



**4. Quelles garanties de l'aménageur, du concessionnaire de la fourrière sur la réalisation du bassin de 800 m<sup>3</sup> avec déboureur et filtrage des eaux ?**

Le bassin de rétention sera dimensionné conformément aux instructions de la CAVAM (5L/sec/Ha sur 20 ans), étanché par une géomembrane, équipé d'un séparateur à hydrocarbures et d'une vanne de barrage en sortie avant rejet au réseau communautaire.

La CAVAM a souhaité que la réalisation du bassin soit prise en charge et réalisée dans le cadre des travaux de viabilisation dus par l'aménageur lors de la cession au futur exploitant agréé de la fourrière départemental.

**Cela signifie-t-il que l'ensemble de la parcelle dédiée à la fourrière sera un "green parking" drainé sur un fond en grave ciment ?**

Il n'est pas prévu de revêtement pour la fourrière tel que le « green parking ». Il est nécessaire d'imperméabiliser le sol afin de récupérer les divers liquides pouvant s'échapper des véhicules accidentés. Il est donc prévu une structure à revêtement bitumineux résistant aux hydrocarbures et à portance adaptée au trafic.

Il s'agit d'une prescription qui figure dans le cahier des charges applicable aux installations de fourrière établi par la Préfecture du Val d'Oise et qui fixe les règles d'examen pour l'attribution des agréments de fourrière automobile.

**5. Absence totale d'intégration au BIP, quelle que soit son implantation, il est nécessaire de créer un axe pénétrant sud-nord perpendiculaire au BIP, de façon à alléger la circulation sur les axes existants, dont les derniers comptages datent de 2010 (cf étude).**

Il est difficile de bien cerner la préconisation évoquée ici. Le BIP, projet départemental sans rapport direct avec l'aménagement des Monts de Sarcelles ou le secteur des Champs Saint-Denis, est connecté directement à la RD301 limitrophe du projet.

L'axe pénétrant sud-nord est impossible dans l'emprise du projet et serait superflu au regard de la RD301 déjà orientée de cette façon.

**6. A quelle hauteur mettez-vous le terrain naturel sur la "friche industrielle de matériaux" sur la parcelle des Champs Saint Denis?**

Les stockages relatés semblent être situés le long de la RD301 (ex RN1) et sont en dehors du périmètre du secteur des Champs Saint-Denis concerné par l'aménagement et mis à l'enquête publique.

La seule parcelle qui comprend un lieu de dépôt de matériel de chantier et quelques matériaux est de faible dimension (environ 3 000 m<sup>2</sup>) et se trouve directement au niveau du Chemin du Moulin à Vent.

Ces matériaux seront évacués avant la réalisation des aménagements.

La plateforme de stockage de la fourrière sera aménagée en respectant globalement la topographie des terrains naturels.

**Que vont devenir les "matériaux et autres résidus de décharge abandonnés" sur site?**

D'une manière générale et à l'instar des nettoyages déjà effectués sur la ZAC des Monts de Sarcelles, tous les matériaux et résidus présents sur le site seront ramassés avec les précautions qui s'imposent et dirigés vers les lieux de recyclage ou de stockage appropriés.

**7. Quelle solution pour les gens du voyage sédentarisés ?**

**RAPPEL :** PAGE 30 DU DOSSIER DE REPONSE A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
DISPONIBLE DANS LE DOSSIER D'ENQUETE.

Des échanges réguliers ont lieu avec ces familles pour lesquelles des solutions sont recherchées.

Plusieurs sites de relocalisation ont été étudiés pour rechercher un emplacement d'une part suffisamment grand et d'autre part techniquement et financièrement viable et de préférence sur la commune de Groslay.

En accord avec ces familles, un site est à l'étude. Sous réserve d'une maîtrise foncière par la communauté d'agglomération, il serait aménagé dans les mêmes conditions que les lots actuels existants sur les Monts de Sarcelles.

La possibilité de dédommager tout ou partie des familles propriétaires reste également une solution alternative.

**8. Quelle solution pour les problèmes de parking de la salle de réception privée située à l'ouest de la ZAC, à proximité immédiate ?**

Il n'y a pas de salle de réception située à l'ouest de la ZAC. Peut-être est-il fait référence à Espace Venise, 30 Route de Groslay à SARCELLES située à l'est.

La CAVAM n'a pas compétence à intervenir sur le territoire d'une commune limitrophe. En revanche, des aménagements contraignants (barrières, bornes...) et une réglementation spécifique, appliquée par la police municipale, ne permettront pas aux clients de cette société de stationner sur la ZAC des Monts de Sarcelles.

**9. Que vont devenir les pavillons? Vont-ils être préemptés ?**

**RAPPEL :** PAGE 22 DU DOSSIER DE REPONSE A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
DISPONIBLE DANS LE DOSSIER D'ENQUETE.

Quatre habitations sont effectivement recensées dans le périmètre de l'opération :

Deux sont situées dans le périmètre de la fourrière agréée à l'angle de la RD301/311 : maison du gardien [...] et maison du propriétaire [...]. Elles seront indemnisées dans le cadre du déplacement de la principale fourrière agréée angle 301/311.

Une troisième habitation [...] sera maintenue car elle ne pose pas de difficulté pour l'aménagement du futur parc d'activité. Ce maintien se justifie par son imbrication dans la seconde fourrière agréée [...].

En revanche, l'acquisition de la parcelle bâtie AE 47 [...] s'avère indispensable pour la réalisation du projet.

**10. Vous créez une ZAC. Créez-vous des plans de stationnement; bus, autobus, semi-remorques...?**

L'essentiel du stationnement se fera à l'intérieur des lots cédés aux entreprises qui devront prendre en charge les emplacements et les aménagements nécessaires à leur activité et correspondants aux règles et prescriptions du PLU en vigueur.

Parallèlement, du stationnement public et des emplacements spécifiques pour les véhicules de gabarit plus important seront créés. C'est par exemple le cas au droit des RIS<sup>2</sup> et totems où le stationnement des poids lourds est nécessaire pour permettre au conducteur de consulter le plan du parc d'activités.

**11. Avez-vous pensé à une AFVL avec RIE inter entreprises, nécessaire pour une implantation de sociétés employant beaucoup de main d'œuvre peu qualifiée, correspondant aux bassins d'emplois concernés et limitrophes ?**

Il est prévu de créer une ASL ou AFUL chargée de gérer les RIS relatés ci-dessus. Cette association pourra à terme étendre ses compétences pour développer des services aux entreprises y compris un RIE éventuel, gestion des espaces verts...

Le RIE pourrait être envisagée dans la zone de services située en façade de la ZAC le long des RD 301 et 311.

Les autres services attendus dans un parc d'activités (point poste, crèche interentreprises, conciergerie...) nécessitent une certaine densité de salariés pour en assurer la viabilité économique. Cette dernière ne sera bien entendu pas atteinte au démarrage des aménagements.

**2.2. M. Daniel NERINI (Président de l'ASSARS, venu le 12/12),  
24 rue Giraudon 95200 Sarcelles**

**12. Le versant sud correspondant à la ZAC des Monts de Sarcelles et des Champs Saint Denis présentera une instabilité hydraulique plus grande en raison du décapage des sols et de l'imperméabilisation inhérente.**

Une étude hydraulique a été faite par un bureau d'étude technique spécialisée. Les conclusions de cette étude sont jointes dans l'étude d'impact et dans la réponse à l'autorité environnementale.

Soucieuse de maîtriser le plus en amont possible le ruissellement des eaux pluviales, la CAVAM s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique volontariste permettant pour tout nouvel aménagement de ne pas entraîner à l'aval de conséquence préjudiciable au bon fonctionnement des exutoires pluviaux (collecteurs ou rus). Le règlement d'assainissement de la communauté, intégré aux PLU communaux, impose ainsi la restitution au sol des eaux de ruissellement et la régulation des rejets non infiltrables à hauteur de 5 litres/seconde/hectare pour les terrains de plus de un hectare, et autorise les

<sup>2</sup> Relais Informations Services

parcelles de surface inférieure à un rejet de 2 à 5 litres/seconde maximum. La rétention ainsi engendrée doit permettre le stockage d'une précipitation de retour 20 ans.

La maîtrise des eaux pluviales passant par la réduction des quantités d'eau produites et par la rétention/régulation de celles-ci, au niveau de chaque lot, les acquéreurs seront incités à limiter les rejets par utilisation de matériaux infiltrants pour les parkings VL et de terrasses végétalisées. De même, les eaux de toiture pourront être collectées dans des noues ou des fossés pour en faciliter l'infiltration.

**13. Le talweg prend les aménagements dans le sens longitudinal, ce qui implique des règles de mise en œuvre et de rétention scrupuleuse.**

Les aménagements en faveur de la maîtrise des ruissellements d'eaux pluviales sont prévus de telle sorte qu'ils viennent couper l'axe de ruissellement naturel, pour gérer successivement par pallier les eaux de surface sans attendre leur concentration au point bas de la ZAC. Ainsi, comme cela est figuré sur le plan d'assainissement joint ci-avant, 2 secteurs principaux de gestion des eaux pluviales (noues, tranchées drainantes, bassins à ciel ouvert) sont aménagés consécutivement depuis le nord de la ZAC jusqu'à la rue de Sarcelles. De plus, le plan masse est conçu de sorte qu'un certain nombre de voies soit perpendiculaire au talweg et présente un profil horizontal afin de pouvoir les border par des noues ou fossés enherbés, lesquels contribueront à l'infiltration des eaux et à l'allongement du temps de concentration des réseaux.

**14. Il nous semble que les bassins de retenue devraient être plus nombreux et répartis sur le terrain. Le coefficient de ruissellement étant de 0,7 l/s/ha (?), le débit de restitution nous semble élevé.**

Comme cela a été exposé plus haut (point n°2 ci-dessus), les données de base du calcul du volume de rétention à mettre en œuvre sont pour les coefficients de ruissellement de 0,75 et 0,9, et pour le débit de rejet de 5 L/sec/ha suivant une période de retour 20 ans (règlement d'assainissement de la CAVAM). Le calcul est mené par application de la méthode dite des « volumes » conformément aux Instructions Ministérielles de 1977, et des données correspondant à la courbe de la région 1.

Cette méthode a été préférée à celle dite des « pluies », également conforme aux Instructions Ministérielles de 1977, mais qui donne en général des valeurs de rétention inférieures.

Les localisations réparties sur l'ensemble de la ZAC et les volumes des ouvrages de régulation ont été étudiés et calculés suivant ces modalités de calcul utilisées nationalement par les bureaux d'études et collectivités en charge de la gestion des eaux pluviales.

**15. Un axe routier maillant l'avenue du Parisis, la ZAC en question et la RD 311 est nécessaire.**

Cette question est déjà évoquée au point n°5 ci-dessus du présent mémoire de réponse.

**16. Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont-ils dimensionnés ?**

Les dimensionnements des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont calculés en référence à l'instruction technique de 1977 et à l'ouvrage du CERTU de 2003 « la ville et son assainissement, principes, méthodes et outils pour une meilleure intégration dans le cycle de l'eau », ouvrages de référence pour les acteurs de l'eau et de l'assainissement.

**17. Un corridor écologique sera-t-il développé (TR-TV), et les circulations douces développées, bien que l'usage semble industriel.**

**RAPPEL :** PAGE 11 DU DOSSIER DE REPONSE A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DISPONIBLE DANS LE DOSSIER D'ENQUETE.

La gare SNCF de Groslay est située à 10 minutes à pied de l'opération en traversant la RD 301.

L'axe principal de la ZAC reprend le chemin rural qui traverse le site du sud au nord, ce qui permet d'envisager à terme de relier la gare de Sarcelles-Saint-Brice.

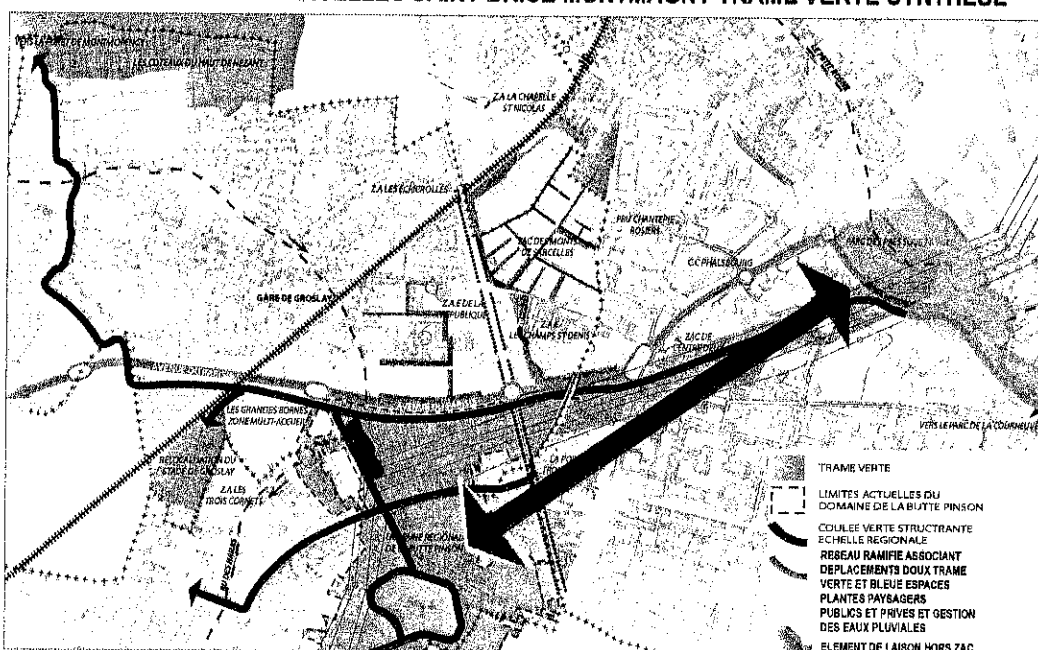
**RAPPEL :** PAGE 14 DU DOSSIER DE REPONSE A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DISPONIBLE DANS LE DOSSIER D'ENQUETE.

**LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Un contexte élargi intégrant la ZAC des Monts de Sarcelles et le secteur des Champs Saint Denis permet de mieux cerner les enjeux de continuité de la trame verte.

Les continuités écologiques sont mises en perspective dans le schéma proposé ci-dessous, prenant en compte les principaux projets dans le périmètre proche de l'opération.

**SECTEUR GROSLAY SARCELLES SAINT BRICE MONTMAGNY TRAME VERTE SYNTHESE**



L'enjeu prioritaire est de préserver la continuité entre le futur parc de la Butte Pinson, tel qu'il résultera du travail progressif de reconquête initié par l'Agence de Espaces Verts de la Région Ile-de-France, et celui de la vallée du Petit Rosne (Parc des Prés Sous la Ville) à Sarcelles. Précisons que cette continuité se poursuit au-delà vers contreforts encore agricoles des Monts de Gif entre Sarcelles et Villiers le Bel.

L'aménagement de l'Avenue du Parisis sera l'occasion de conforter cette liaison verte.

Dans la ZAC et ses abords le développement d'un réseau ramifié d'espaces verts est prévu.

Ce réseau d'espaces verts sera constitué de manière diversifiée :

- d'espaces publics de type plantations d'alignement,
- d'espaces paysagers accompagnant les cheminements doux et intégrant des infrastructures techniques,
- d'espaces paysagers en bordure des axes structurants,
- d'une liaison verte au sud de la ZAC et de la RD 311 en direction des abords paysagés de la future avenue du Parisis.

Les bassins de gestion des eaux pluviales seront intégrés en grandes parties à ses espaces plantés.

S'y ajouteront les espaces verts dans les parcelles privées.

Une illustration de la trame verte à l'intérieur de l'opération est donnée dans les schémas perspectifs de la page 33 du dossier de réponse à l'autorité environnementale.

**18. Il sera nécessaire d'avoir une dépollution des eaux résiduelles avec entretien contrôlé.**

Comme dans tous ses aménagements, la CAVAM mettra en œuvre dans cette ZAC un ensemble d'ouvrages de prétraitement (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures) des eaux de ruissellement permettant de concourir à un rejet au milieu naturel conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 21 juin 2000 approuvant la carte d'objectif de qualité des eaux superficielles du Val d'Oise.

L'entretien de ces dispositifs sera à la charge de la CAVAM qui en assurera les vidanges nécessaires dans le cadre de son marché pluriannuel d'entretien des ouvrages et des réseaux d'assainissement communautaires.



### 3/ Jean-Pierre CHAROLLAIS, Commissaire Enquêteur

**19. Je souhaite également que vous puissiez me préciser D'une part l'état d'avancement de vos négociations avec M. DESROSIERS (BDM) et avec Mme ROHER (fourrière GEORGET)...**

Concernant BDM, les discussions sont aujourd'hui très avancées et nous espérons aboutir à un accord qui pourrait se formaliser dans le courant du premier trimestre 2013. Aux termes de l'accord, BDM accepte de céder à l'EPFVO les immeubles dont il est propriétaire dans le périmètre de la ZAC et dans le secteur des Champs Saint-Denis et de se désister de la procédure judiciaire en cours contre l'arrêté de cessibilité. En contre partie, BDM est associé dans le projet en qualité d'opérateur immobilier.

Concernant la fourrière agréée, les modalités de transfert de l'activité vers les Champs Saint Denis ont fait l'objet de nombreux échanges et ont été validées oralement par l'ensemble des parties. Il reste maintenant à formaliser ces accords sous la forme d'un protocole en cours de mise au point et que nous espérons pouvoir signer dans le courant du premier trimestre 2013.

**20. ...D'autre part sur les perspectives de repositionnement des Gens du Voyage sédentarisés.**

Cf. point n°7 ci-avant.

## **Chapitre V. AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **I. RAPPEL SUCCINCT DU PROJET**

La Communauté d'Agglomérations de la vallée de Montmorency (CAVAM) regroupe 8 communes (dont Groslay), et possède une compétence obligatoire consistant à développer l'économie de ces communes, en particulier par la création de parcs d'activités.

Un 1<sup>er</sup> projet de création de parc sur 17,3 ha sur les Monts de Sarcelles avait fait l'objet d'une DUP au profit de la CAVAM le 5/11/2008, transférée le 5/3/2009 au profit de l'EPFVO, chargée du portage foncier. Cette DUP est toujours opérationnelle aujourd'hui.

Le projet prévoyait en particulier le transfert d'une fourrière agréée au nord de la ZAC, ce qui n'a pas pu être réalisé, le site retenu pour cette fourrière étant trop proche d'autres projets urbains en cours (rénovation du quartier de Chantepie à Sarcelles). Il a donc été décidé de rechercher un autre site pour opérer ce transfert, qui se fera finalement sur le secteur des Champs Saint Denis (sur 2,2 ha), dont l'EPFVO doit acquérir la maîtrise foncière.

La ZAC, désormais dénommée des « Monts de Sarcelles et du secteur des Champs Saint Denis » fait donc désormais l'objet d'une nouvelle enquête publique

- pour la DUP du nouveau périmètre de la ZAC
- pour la mise en compatibilité du PLU de la commune avec le projet de création de ce parc
- pour la cessibilité des terrains nécessaires à sa création.

### **II. DEROULEMENT DES ENQUETES**

Elles se sont déroulées du 12/11 au 14/12/2012 de façon satisfaisante, et dans des conditions conformes à la législation et à l'Arrêté Préfectoral n° 11 054 du 28/9/2012.

#### **1/ Permanences**

4 permanences ont été tenues en Mairie de Groslay, dans l'annexe du Service Urbanisme, dans de bonnes conditions d'accès et de réception du public, un bureau complet et isolé étant réservé à la réception des visiteurs, et avec 2 permanences prévues en nocturne de 16h30 à 19h30 pour donner au public des possibilités aussi larges que possible de venir s'exprimer.

**2/ Le dossier** présenté au public a été accessible au service Urbanisme de la Mairie de Groslay aux jours et heures habituels d'ouverture, du 12/11 au 14/12/2012. Le détail de ce dossier a été mentionné au Chap. III du présent rapport.

Il comprenait en particulier :

- un dossier de DUP très documenté et précis, avec tous les documents requis, et en particulier une étude d'impact très détaillée.
- un dossier très détaillé de mise en conformité du PLU (rapport de présentation, orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC, modifications du plan de zonage et des extraits de règlement des zones AUc et Uic).
- un dossier d'enquête parcellaire, avec les plans et l'état parcellaire qui a dû faire l'objet d'investigations importantes du CE, en raison d'erreurs commises par le Cadastre sur les propriétaires effectifs de 2 parcelles.

**3/ L'information du public** a été satisfaisante et conforme aux directives de l'Arrêté Préfectoral :

• **Affichage :**

Les affiches en format A2, en lettres noires sur fond jaune, fournies par la Préfecture, ont été apposées dans les conditions requises par l'Arrêté Préfectoral, sur les différents panneaux administratifs de la Mairie.

3 panneaux ont en outre été placés par les soins de la CAVAM sur les lieux des futurs travaux, en des endroits de passage important du public, et dont la présence a été contrôlée à 3 reprises par la Police Municipale.

• **Par voie de presse**

L'avis d'enquête a fait l'objet de 2 parutions dans « le Parisien, édition du Val d'Oise » et « la Gazette du Val d'Oise »

-1<sup>ère</sup> parution : 24/10/2012. (19 jours avant le début de l'enquête)

-2<sup>ème</sup> parution : 14/11/2012 (2 jours après le début de l'enquête)

- **Messages par INTERNET et panneaux électroniques**

Un message mentionnant le déroulement de l'enquête (objet, durée, date des permanences) est paru pendant toute la durée de l'enquête

- sur le site Internet de la Préfecture
- sur le site Internet de la Mairie

ainsi que sur les panneaux d'information électroniques de la Mairie de Groslay.

- **Information des propriétaires**

41 courriers LRAR ont été envoyés le 10/10/2012 par l'EPFVO à tous les propriétaires potentiels mentionnés sur l'état parcellaire. Tous les AR émargés sont parvenus en retour entre le 11 et le 18/10/2012, à l'exception d'un seul, concernant Mme ATWATER, résidant en Californie, mais qui a pu être prévenue par son frère, après l'affichage effectué en façade de la Mairie.

- **Les PPA (dont la liste figure en annexe) ont été prévenues et conviées à une réunion de concertation le 20/9/2012 en Préfecture de Cergy.**

#### **4/ Clôture de l'enquête**

Conformément à l'art.9 de l'Arrêté Préfectoral, le registre unique d'enquête a été clos par le Commissaire Enquêteur le 14/12/2012, à 16h30, à l'issue de la dernière permanence.

Un procès-verbal des observations reçues a été transmis le soir même à la CAVAM (M. REMY), qui m'a fait parvenir en retour un mémoire de réponse le 19/12/2012.

### **III.AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

#### **1/ Avis sur la demande de DUP**

Il faut d'abord rappeler qu'une DUP a déjà été délivrée antérieurement, limitée au secteur des Monts de Sarcelles, et toujours opérationnelle, et que l'objet de l'enquête est avant tout de savoir si elle peut être élargie aux Champs Saint Denis pour permettre le transfert de la fourrière.

L'endroit retenu pour cette opération a été choisi avec soin, dans un secteur peu valorisé aux plans paysager (tas de terre et de gravats) et économique, éloigné de toute habitation, peu visible depuis la RD 301, et qui sera aménagé en installant des clôtures végétalisées.

Aux Monts de Sarcelles, l'aspect paysager est également très dégradé, et le site, par sa superficie et sa situation, représente pour la CAVAM une opportunité stratégique de valoriser ce secteur de la commune, tant au plan économique (parc d'activités et création d'emplois) qu'esthétique (image en entrée de ville).

Les principes d'aménagement et de programmation qui ont été définis n'appellent pas de remarque particulière, et constituent un projet intéressant, avec sa logique d'implantation nord/sud privilégiant la création d'un parc tertiaire dense en front de ville, laissant progressivement place au parc de PME/PMI vers le nord, sur la partie moins visible.

Il faudra par contre particulièrement veiller à 2 aspects de ce projet, lors de sa mise en œuvre :

- la circulation, déjà très dense sur les RD 301 et RD 311, et qui va encore se dégrader avec la création de la ZAC. Conjointement à la création du parc d'activités, il sera nécessaire de transformer en giratoire le carrefour des 2 RD.

- la maîtrise des eaux pluviales, pour lesquelles des mesures de contrôle strictes devront être prises, en raison de l'imperméabilisation des surfaces, sur un sol en pente qui ne permet pas l'infiltration des eaux.

- .d'une part par une réduction des quantités d'eau émanant des lots (cahier des charges strict imposé aux acquéreurs) et des voies publiques (noues, fossés...), et permettant d'allonger le temps de concentration des réseaux.

- .d'autre part par la mise en place de moyens de rétention et de régulation sur la base d'un débit de rejet de 5 l/sec/ha, et d'un volume de stockage correspondant à des précipitations de retour 20 ans.

De même, aux Champs Saint Denis, l'installation de la fourrière nécessitera la création d'un bassin de rétention de 800 m<sup>3</sup>, avec séparateur/déboureur.

Il est symptomatique de constater qu'il n'y a pas eu d'observation du public sur la programmation du projet, à l'exception des observations émises par l'ASSARS, et essentiellement relatives à l'hydrologie.

Ces questions, très pertinentes, ont fait l'objet de réponses détaillées de la CAVAM, apportant ainsi tous apaisements sur les risques hydrauliques, dans le cadre de pluies de retour 20 ans (cette périodicité n'ayant pas été mise en cause par l'ASSARS).

Dans la réponse de la CAVAM, le CE a relevé que le volume total à stocker devrait être de 3720 m<sup>3</sup>, dont 2530 m<sup>3</sup> pris en charge par l'aménageur, et 1190 m<sup>3</sup> représentant des rétentions du fait des acquéreurs. Le CE n'a aucune raison (ni la compétence) de mettre en doute ces calculs. Mais, sur l'expérience d'enquêtes passées, il a acquis une certaine méfiance sur le respect par les acquéreurs de lots, des cahiers des charges qui leur sont imposés en ce domaine.

C'est pourquoi, compte tenu de l'importance du projet, et de la nature du site et des sols, la prudence pourrait peut-être faire envisager des bassins de rétention d'un volume plus important, calculé par exemple sur des pluies de retour 30 ans (au lieu de 20 ans). Mais il ne s'agit là que d'une suggestion.

## **2/ Avis sur la mise en conformité du PLU**

Le projet étant appelé à faire l'objet d'un avis favorable sur la DUP, il est évidemment nécessaire de mettre les principes d'aménagement et de programmation de la ZAC en conformité avec le PLU.

Le schéma d'organisation qui a été rédigé a amené à une étude attentive et au contrôle de la cohérence avec le projet, des articles devant être modifiés dans le règlement des zones AUc et Ulc pour permettre une totale compatibilité.

Le plan de zonage modifié est également cohérent avec le projet, après la suppression des emplacements réservés « A » et « B ».

## **3/ Avis sur la cessibilité des terrains (enquête parcellaire)**

Après contrôle et mise à jour de l'état parcellaire en octobre 2012, tous les propriétaires concernés par une expropriation ont été contactés par LRAR, et ont accusé réception de ce courrier d'information.

Nous avons précédemment déjà largement évoqué les 4 principales difficultés de nature à contrarier la cessibilité des terrains et leur maîtrise foncière par l'EPFVO :

Ces questions, très pertinentes, ont fait l'objet de réponses détaillées de la CAVAM, apportant ainsi tous apaisements sur les risques hydrauliques, dans le cadre de pluies de retour 20 ans (cette périodicité n'ayant pas été mise en cause par l'ASSARS).

Dans la réponse de la CAVAM, le CE a relevé que le volume total à stocker devrait être de 3720 m<sup>3</sup>, dont 2530 m<sup>3</sup> pris en charge par l'aménageur, et 1190 m<sup>3</sup> représentant des rétentions du fait des acquéreurs. Le CE n'a aucune raison (ni la compétence) de mettre en doute ces calculs. Mais, sur l'expérience d'enquêtes passées, il a acquis une certaine méfiance sur le respect par les acquéreurs de lots, des cahiers des charges qui leur sont imposés en ce domaine.

C'est pourquoi, compte tenu de l'importance du projet, et de la nature du site et des sols, la prudence pourrait peut-être faire envisager des bassins de rétention d'un volume plus important, calculé par exemple sur des pluies de retour 30 ans (au lieu de 20 ans). Mais il ne s'agit là que d'une suggestion.

## **2/ Avis sur la mise en conformité du PLU**

Le projet étant appelé à faire l'objet d'un avis favorable sur la DUP, il est évidemment nécessaire de mettre les principes d'aménagement et de programmation de la ZAC en conformité avec le PLU.

Le schéma d'organisation qui a été rédigé a amené à une étude attentive et au contrôle de la cohérence avec le projet, des articles devant être modifiés dans le règlement des zones AUc et UIc pour permettre une totale compatibilité.

Le plan de zonage modifié est également cohérent avec le projet, après la suppression des emplacements réservés « A » et « B ».

## **3/ Avis sur la cessibilité des terrains (enquête parcellaire)**

Après contrôle et mise à jour de l'état parcellaire en octobre 2012, tous les propriétaires concernés par une expropriation ont été contactés par LRAR, et ont accusé réception de ce courrier d'information.

Nous avons précédemment déjà largement évoqué les 4 principales difficultés de nature à contrarier la cessibilité des terrains et leur maîtrise foncière par l'EPFVO :

- une erreur du Cadastre sur les propriétaires réels des parcelles AE 283 et AE 366, qui devrait être rectifiée par le Conservateur des Hypothèques
- des Gens du Voyage sédentarisés pour qui la CAVAM et la Mairie de Groslay devront trouver une solution (un autre terrain pour les replacer ou un dédommagement financier).
- la situation initialement conflictuelle avec l'aménageur BDM, qui avait déposé des recours contre son expropriation et le projet, mais qui fait l'objet de négociations entre la CAVAM et BDM.
- les modalités du transfert de la fourrière, qui devraient prochainement faire l'objet d'un accord entre sa propriétaire et la CAVAM.

Tous ces problèmes semblent aujourd'hui en bonne voie de régularisation, et devraient être réglés sur le 1er trimestre 2013.

Il faudra bien sûr contrôler que les solutions envisagées et en cours de négociation, seront effectivement adoptées.

Sous cette réserve, il ne devrait plus y avoir d'obstacle à la cessibilité des terrains nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC des Monts de Sarcelles et du secteur des Champs Saint Denis, et à leur acquisition par l'EPFVO.



## Chapitre VI.1. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA DEMANDE DE DUP

- **CONSIDERANT** sur la forme de l'enquête que :
  - le dossier de DUP présenté au public était conforme aux exigences légales, très détaillé et d'excellente qualité
  - l'information du public s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'Arrêté Préfectoral (affichage, publication dans la presse, information des PPA, information sur les sites internet de la Préfecture et de la Ville, et par les panneaux électroniques de la Ville).
  - les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions
- **CONSIDERANT** que la demande de DUP pour la ZAC dite « des Monts de Sarcelles et du secteur des Champs Saint Denis » constitue un élargissement d'une DUP toujours opérationnelle, délivrée le 5/11/2008 pour la seule ZAC des Monts de Sarcelles, et à laquelle est adjoint aujourd'hui le secteur des Champs Saint Denis pour y transférer la fourrière.
- **CONSIDERANT** que ce secteur des Champs Saint Denis est actuellement très dévalorisé au plan paysager (friches, gravats), et constitue un site particulièrement bien adapté à l'installation de cette fourrière, la qualité du projet présenté ne pouvant amener que des éléments positifs par rapport à la situation actuelle du site, tant au plan de l'environnement que du développement économique du secteur.
- **CONSIDERANT** pour les Monts de Sarcelles (sur un site d'une grande médiocrité paysagère, couvert de friches et de gravats, où les vergers ont disparu), la qualité du plan d'orientation et de programmation de la ZAC en 3 secteurs, valorisant l'image de la commune, et favorisant son développement économique, ainsi que la création d'emplois.
- **CONSIDERANT** toutefois
  - les conséquences prévisibles du projet sur la circulation sur les RD 301 et RD 311, déjà très chargées, et qui imposent dès à présent l'étude de la modification du carrefour RD301/RD311 et sa transformation en giratoire.

## POUR CES RAISONS

Je donne un **AVIS FAVORABLE** et **SANS RESERVE** à la demande de **Déclaration d'Utilité Publique** relative au projet de création du parc d'activités de la ZAC des Monts de Sarcelles et du secteur des Champs Saint Denis

Cet avis favorable étant toutefois accompagné de **2 recommandations** :

- **Mettre d'urgence à l'étude une modification du carrefour des RD 301 et RD 311, par un giratoire qui devra être opérationnel au moment de la livraison de premiers lots.**
- **Etre particulièrement prudent sur le contrôle de l'écoulement des eaux pluviales, et la définition des moyens de rétention des eaux, par exemple en calculant les volumes des bassins de rétention sur la base de pluies de retour 30 ans (au lieu de 20 ans).**

Fait à Corneilles-en-Parisis, le 5 janvier 2013

Le Commissaire Enquêteur



Jean-Pierre CHAROLLAIS

## **Chapitre VI.2. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE AVEC LE PROJET**

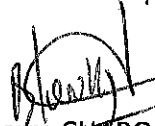
- **CONSIDERANT** l'accord donné précédemment sur la demande de DUP
  
- **CONSIDERANT** la qualité des principes d'aménagement et de programmation du projet, et le plan d'implantation présenté, tant pour les monts de Sarcelles que pour les Champs Saint Denis.
  
- **CONSIDERANT**, après une étude attentive des modifications apportées au PLU actuellement en vigueur à Groslay
  - d'une part à la rédaction des divers articles du règlement des zones AUc et U1c
  - d'autre part au plan de zonage (suppression des emplacements réservés A et Bque ces modifications sont justifiées et nécessaires pour permettre la réalisation du parc d'activités des Monts de Sarcelles et du secteur des Champs Saint Denis

### **POUR CES RAISONS**

**Je donne un AVIS FAVORABLE et SANS RESERVE sur la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Groslay avec le projet d'aménagement présenté.**

Fait à Cormeilles-en-Parisis, le 5 janvier 2013

Le Commissaire Enquêteur



Jean-Pierre CHAROLLAIS

## **Chapitre VI.3. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA CESSIBILITE DES TERRAINS NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OPERATION**

- **CONSIDERANT** sur la forme, que cette enquête parcellaire s'est déroulée dans de bonnes conditions, que tous les propriétaires concernés ont été prévenus selon les règles légales et ont tous accusé réception des courriers envoyés par l'EPFVO.
- **CONSIDERANT** les avis favorables donnés précédemment sur la demande de DUP et sur la mise en compatibilité du PLU de la commune avec le projet.
- **CONSIDERANT** que 12 fiches individuelles ont été à ce jour retournées, et que, à l'exception des propriétaires des parcelles AE 283 et AE 366, il n'existe aucune contestation sur les propriétaires réels et les superficies des parcelles.
- **CONSIDERANT**, pour les parcelles AE 283 et AE 366, que les démarches entreprises doivent déboucher sur un acte rectificatif de propriété, à établir par le Conservateur des Hypothèques du Centre des Impôts de Saint Leu (ce qui n'a pas encore été réalisé au jour de la rédaction de ce rapport).
- **CONSIDERANT**, pour les parcelles occupées par les Gens du Voyage sédentarisés, que le Maire de Groslay et la CAVAM se sont engagés à trouver pour eux une solution permettant, soit de les relocaliser sur la commune, soit de les indemniser en cas de départ (ce qui n'a pas encore été réalisé au jour de la rédaction de ce rapport).
- **CONSIDERANT**, pour les parcelles dont la Société BDM est propriétaire, que, selon la CAVAM, le différend judiciaire opposant la Société BDM et la CAVAM est en bonne voie de règlement, par un accord transactionnel en cours de négociation, qui devrait être signé début 2013 (mais qui n'a pas encore été conclu au jour de la rédaction de ce rapport).
- **CONSIDERANT**, pour les parcelles actuellement occupées par la fourrière, que, selon la CAVAM, le transfert de cette fourrière pourra se réaliser sans problème dans le cadre d'un accord transactionnel entre la propriétaire de la fourrière et la CAVAM (accord qui serait finalisé prochainement, mais pas encore conclu au jour de la rédaction de ce rapport).


## POUR CES RAISONS

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la prise en compte des éléments émanant de cette enquête parcellaire, et à la poursuite de la procédure permettant la cessibilité, au profit de l'EPFVO, des terrains dont la maîtrise foncière est nécessaire à la réalisation du parc d'activités,

Cet avis favorable étant évidemment **subordonné à la réalisation effective des négociations** évoquées ci-dessus, permettant d'apporter une solution aux 4 problèmes en instance.

Fait à Corneilles-en-Parisis, le 5 janvier 2013

Le Commissaire Enquêteur



Jean-Pierre CHAROLLAIS