

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

effectuée du 13 juin au 13 juillet 2016

préalable à la
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA
ZAC DE LA GARE
et à la
CESSIBILITÉ DES TERRAINS
NÉCESSAIRES À L'AMÉNAGEMENT
DUDIT PROJET, À MONTIGNY-LÈS-
CORMEILLES

**Rapport et conclusions motivées de M. Yves Cioccarì
commissaire enquêteur**

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE **UNIQUE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET** **PARCELLAIRE**

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

SOMMAIRE

- 1- **PRÉSENTATION ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**
- 2- **CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**
- 3- **COMPOSITION DU DOSSIER**
- 4- **ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**
 - MODALITÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
 - PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
 - PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
 - RÉUNION PUBLIQUE
 - PERMANENCES
 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
 - RECUEIL DU REGISTRE
 - SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- 5- **EXAMEN DE LA PROCÉDURE**
- 6- **COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE CADRE RÉGLEMENTAIRE**
- 7- **LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**
- 8- **EXAMEN CRITIQUE DES DOSSIERS D'ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE**
- 9- **SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE. ANALYSE BILANCIELLE**
- 10- **SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

PIÈCES JOINTES

- 1- DÉLIBÉRATION N° 15055 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 JUIN 2015
APPROUVANT LE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC DE LA GARE**
- 2- DÉLIBÉRATION N° 15057 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 JUIN 2015
SOLLICITANT AUPRÈS DU PRÉFET L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE
PUBLIQUE UNIQUE**
- 3- ARRÊTÉ DE MONSIEUR LE PRÉFET DU VAL D'OISE PRESCRIVANT
L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE UNIQUE (n° 2016-13264)**
- 4- DÉCISION DE Mme LA PRÉSIDENTE DU T.A. DÉSIGNANT LE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET SON SUPPLÉANT**
- 5- PUBLICATION DE L'AVIS D'ENQUÊTE DANS DEUX JOURNAUX (DEUX
INSERTIONS SUCCESSIVES)**
- 6- COPIE DE L'AFFICHE ANNONÇANT L'ENQUÊTE UNIQUE**
- 7- LISTE DES PANNEAUX D'AFFICHAGE MUNICIPAUX**
- 8- COPIE-ÉCRAN DU SITE INTERNET DE LA VILLE**
- 9- COPIE DU JOURNAL LOCAL D'INFORMATION**
- 10- CERTIFICAT D'AFFICHAGE**
- 11- PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**
- 12- RÉPONSE DE M. LE MAIRE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**
- 13- REGISTRE D'ENQUÊTE UNIQUE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET
PARCELLAIRE**

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

1. PRÉSENTATION ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Le problème de l'habitat en Île de France concerne de nombreuses communes, tout particulièrement la Ville de Montigny-lès-Cormeilles. Le secteur de la gare de Montigny-Beauchamp étant considéré comme un site à sélectionner en priorité pour la création de nouveaux logements (secteur peu urbanisé à proximité de la gare SNCF et de la gare routière, associé à l'existence d'espaces non construits), la municipalité a entrepris, sur ce secteur, la concrétisation de différents projets, dont certains ont déjà été menés à bien (ZAC de la Croix Blanche, résidences de l'avenue Fernand Bommelle).

Le périmètre concerné par la ZAC de la Gare n'ayant à ce jour subi aucune transformation, décision a été prise de requalifier le quartier afin de redynamiser l'activité et d'améliorer l'environnement de ce centre de polarité qui peut aussi signer une nouvelle entrée de ville. Pour la municipalité, la création de la ZAC permettra de désenclaver le site, de proposer une offre importante de logements en multipliant les typologies d'habitat, et d'enrichir le quartier de nouveaux équipements et services.

Présentation de la commune :

La commune de Montigny-lès-Cormeilles, qui compte environ 19.000 habitants, est située à 25 km au nord-ouest de Paris. Son territoire couvre une superficie de 390 hectares, dont 10 hectares de forêts. Elle est membre de la communauté d'agglomération du Parisis avec les communes de Cormeilles-en-Parisis, La Frette-sur-Seine, Herblay, Pierrelaye et Beauchamp. La gare de Montigny-Beauchamp est située sur la ligne C du RER à l'extrémité nord-est de la ville.

Le PADD du PLU avait comme ambition de promouvoir aux abords du quartier de la gare et de l'avenue de la Libération l'émergence d'un nouveau quartier en position stratégique à proximité d'axes routiers ou ferroviaires importants. À partir de là s'est développé le projet de création de la ZAC de la Gare. La réflexion qui s'est engagée a abouti à un projet d'aménagement global qui a paru d'autant plus nécessaire et réalisable que la Fédération Mutualiste de la région parisienne, principal propriétaire foncier sur ce site, souhaitait cesser ses activités sur ce site et se libérer de son bien.

La concertation a été mise en place dès février 2012 (mise à disposition d'un dossier, exposition, publications, réunion publique), et un bilan en a été dressé lors d'une réunion du conseil municipal le 27 mars 2012.

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

Création de la ZAC :

La ZAC a été créée, après concertation, par délibération du Conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles le 27 septembre 2012.

Elle a pour objectif principal de rénover le secteur nord-est de la ville en accroissant l'attractivité résidentielle à proximité de la gare ferroviaire et de la gare routière. Il est prévu que le développement du commerce de proximité accompagne la création de logements. De même des espaces publics (pôle multimodal composé de la gare de Montigny-Beauchamp et de la gare routière, place centrale de 3000 m², divers espaces publics paysagers) et des équipements et services (école primaire de 12/14 classes, un gymnase) seront également créés.

Présentation de la ZAC de la Gare :

La ZAC de la Gare, située à l'extrémité nord-est de la ville à proximité immédiate de la gare, a une superficie d'environ 5 hectares. Son périmètre est délimité par :

- au nord, la résidence de la Gare,
- à l'ouest, l'avenue de la Libération (limite entre Montigny et Pierrelaye),
- au sud-ouest, par les jardins des pavillons qui bordent l'avenue des Rosiers (limite entre Montigny et Herblay),
- à l'est, par l'avenue Charles de Gaulle,
- au sud-est, par la limite avec la commune d'Herblay.

Suite à l'enquête publique qui a eu lieu en 2012 et à l'avis favorable du commissaire enquêteur, le PLU modifié a été approuvé par la délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2012. Le site se trouve en secteur UP du PLU (zone de polarités urbaines), sous-secteur UPd, ce dernier correspondant au périmètre exact de la ZAC. Il a son propre règlement.

Le projet de programme des constructions se décline comme suit :

- 53.800 m² de surface de plancher de logements, dont 20% de logements sociaux,
- 3.200 m² de surface de commerces,
- 10.000 m² de surface de plancher d'artisanat, d'activités et de services,
- 6.000 m² de surface de plancher d'équipements publics, dont un groupe scolaire et un gymnase,
- requalification de voiries existantes (avenue de la Libération, rue du Général de Gaulle),
- création de voies de desserte intérieure, de circulations douces et de cheminements piétonniers,

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

- création d'espaces verts.

L'opération d'aménagement d'envergure de ce secteur implique l'acquisition des emprises foncières comprises dans le périmètre du projet, soit à l'amiable, soit par le biais d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette procédure justifie la présente enquête publique unique d'utilité publique et parcellaire.

Délibérations du Conseil municipal :

- le 27 septembre 2012 : approbation du dossier de création de la ZAC de la Gare.
- le 26 septembre 2013 : désignation de l'aménageur de la ZAC de la Gare (SARRY 78), et autorisation de signer le contrat de concession.
- le 4 juin 2015 : approbation du dossier de réalisation de la ZAC de la Gare (pièce jointe n° 1).
- le 4 juin 2015 : demande d'ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare (pièce jointe n° 2).

2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté de M. le Préfet du Val d'Oise :

Par arrêté n° 2016-13264 du 20 mai 2016 (pièce jointe n° 3), Monsieur le Préfet a prescrit au profit de la société d'aménagement de la région de Rambouillet et du département des Yvelines (SARRY 78), sur le territoire de Montigny-lès-Cormeilles, l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet.

L'arrêté :

- se réfère au Code de l'environnement ainsi qu'au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- vise la délibération du 26 septembre 2013 par laquelle le Conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles autorise le Maire à signer un contrat de concession pour l'aménagement de la ZAC de la Gare avec la SARRY 78, et décide de

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

déléguer le droit de préemption urbain à cet aménageur sur l'ensemble du périmètre de la ZAC de la Gare,

- vise la délibération du 4 juin 2015 par laquelle le Conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles sollicite auprès du préfet l'ouverture de l'enquête publique d'utilité publique et parcellaire,

- indique que le commissaire enquêteur et son suppléant ont été désignés par décision du 17 mai 2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise,

- fixe la durée de l'enquête publique ainsi que les dates des permanences du commissaire enquêteur, précise les jours et horaires d'ouverture de la mairie pendant la durée de l'enquête publique et décrit les mesures de publicité qui seront mises en œuvre,

- précise que notification individuelle du dépôt du dossier en mairie sera faite par l'expropriant aux propriétaires figurant sur la liste établie dans les conditions prévues par l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu (les envois devant être faits au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique), ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics,

- indique que le commissaire enquêteur établira son rapport dans le délai d'un mois à compter de la clôture des enquêtes et que ledit rapport pourra être consulté en préfecture et en mairie de Montigny-lès-Cormeilles.

3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Les pièces suivantes, constitutives des dossiers d'enquête d'utilité publique et d'enquête parcellaire, ont été mises à la disposition du public :

- Arrêté préfectoral n° 2016-13264 du 20 mai 2016 prescrivant l'enquête publique unique,

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

- Délibération du Conseil municipal du 17 septembre 2013 désignant l'aménageur de la ZAC de la Gare (SARRY 78), approuvant le contrat de concession avec cet aménageur et autorisant Monsieur le Maire à signer le contrat de concession, et décidant de déléguer à la SARRY 78 le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de la ZAC de la Gare,
- Délibération du Conseil municipal du 22 mai 2015 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Gare,
- Délibération du Conseil municipal du 22 mai 2015 demandant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation dudit projet,
- Recueil des textes régissant l'enquête publique unique d'utilité publique et parcellaire (références au Code de l'expropriation et au Code de l'environnement),
- Une notice explicative,
- Un plan de situation, plan général des travaux, plans des réseaux,
- Un plan parcellaire et un état parcellaire,
- La présentation des projets, les plans localisant le périmètre des terrains à acquérir,
- Un état décrivant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (surfaces créées : de logements, de commerces, d'artisanat et de services, d'équipements publics), les voies (desserte intérieure, circulations douces et cheminements piétonniers) ainsi que les espaces verts,
- L'appréciation sommaire des dépenses,
- L'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale,
- Le bilan de la concertation,
- Copie des insertions dans la presse (2 insertions successives dans deux journaux ; pièces jointes n° 5/1 à 5/4),

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le commissaire enquêteur et son suppléant (pièce jointe n° 4).

4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Modalités de l'enquête publique

Les modalités de l'enquête publique ont été définies par l'arrêté de M. le Préfet n° 2016-13264 du 20 mai 2016 (décrit ci-dessus).

- Préparation de l'enquête publique

Lors d'une réunion qui s'est tenue le 6 juin 2016 le commissaire enquêteur et son suppléant ont rencontré le représentant du maître d'ouvrage (SARRY 78) en la personne de Monsieur Frédéric Martin, ainsi que Madame Oriane Carbonnel, en charge du suivi des enquêtes publiques à la mairie de Montigny-lès-Cormeilles.

Cette réunion a permis de mieux connaître la configuration et les caractéristiques de la ville et de prendre connaissance du projet ainsi que de la nature et de l'importance des biens susceptibles d'être expropriés. Toutes explications ont été données quant à l'état des négociations entreprises par la SARRY 78 avec les divers propriétaires concernés par la procédure.

Les modalités de l'organisation matérielle de l'enquête publique ont été discutées lors de cette rencontre.

À l'issue de la réunion une visite du site de la ZAC de la Gare, commentée par Madame Carbonnel et par Monsieur Martin, a permis au soussigné et à son suppléant de mieux prendre la mesure de l'opération de rénovation de ce quartier et de situer exactement les biens immobiliers visés par la DUP.

- Publicité de l'enquête publique

Un avis au public reprenant les indications contenues dans l'arrêté préfectoral du 20 mai 2016 a été publié dans deux journaux locaux 15 jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les 8 jours après le début de celle-ci :

- Première parution : Le Parisien du 25 mai 2016 et La Gazette du Val d'Oise du 25 mai 2016.
- Deuxième parution : Le Parisien du 15 juin 2016 et La gazette du Val d'Oise du 15 juin 2016.

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

Une affiche (pièce jointe n° 6) portant à la connaissance du public les indications contenues dans l'arrêté municipal du 20 mai 2016 a été apposée préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci en mairie, sur les panneaux d'affichage administratif de la commune au nombre de 10 (liste en pièce jointe n° 7) et à divers endroits tout autour du site de la ZAC. L'enquête publique a également été annoncée sur le bulletin municipal d'information (pièce jointe n° 8) n° 313 de juillet-août 2016 (faute d'avoir pu l'être sur le numéro du mois de juin déjà imprimé avant l'arrêté préfectoral de prescription de l'enquête publique unique) et sur le site internet de la Ville (pièce jointe n° 9).

- Information des propriétaires

L'aménageur, titulaire du contrat de concession, a informé dans les délais tous les propriétaires concernés par l'éventuelle déclaration d'utilité publique et leur a envoyé le questionnaire relatif à leur identité. Tous les envois en recommandé avec accusé de réception ont été distribués avant le début de l'enquête publique.

- Réunion publique

Il n'a pas été envisagé d'organiser une réunion publique d'information. En effet, le Conseil municipal, réuni le 26 mai 2011, ayant décidé d'ouvrir une concertation avec la population visant à promouvoir l'émergence d'un nouveau quartier en vue de requalifier l'entrée de la ville aux abords de la gare de Montigny-Beauchamp et de l'avenue de la Libération, le projet a fait l'objet de la publication d'un dossier thématique dans le bulletin municipal et sur le site internet de la ville, et un dossier relatif aux aménagements envisagés, accompagné d'une exposition a été mis à la disposition de la population qui a été informée de cette démarche par voie d'affichage et d'insertions dans la presse. Une réunion publique d'information a en outre été organisée. Dès lors il apparaît que l'information a été largement diffusée et que la population a pu bénéficier d'une documentation suffisante.

- Permanences

Les permanences ont eu lieu, comme indiqué dans l'arrêté préfectoral de mise à enquête publique, aux jours et horaires suivants :

- le mercredi 15 juin 2016 de 9h à 12h,
- le mercredi 29 juin 2016 de 9h à 12h,
- le mardi 5 juillet 2016 de 16h à 19h,
- le mercredi 13 juillet 2016 de 14h à 17h.

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

- Déroulement de l'enquête unique

L'enquête s'est très bien déroulée. Les conditions matérielles de l'accueil du public étaient satisfaisantes.

15 personnes se sont déplacées pour consulter le dossier. Toutes étaient animées d'un bon esprit, même si plusieurs se sont montrées critiques à l'égard du projet. Au total 5 observations ont été consignées sur le registre d'enquête publique et 13 lettres ont été déposées en mairie à l'attention du commissaire enquêteur (annexées au registre).

- Recueil du registre et des documents annexes

Le registre d'enquête unique d'utilité publique et parcellaire a été clos le 13 juillet 2016 par les soins du commissaire enquêteur.

Le certificat d'affichage (pièce jointe n° 10) signé par le Monsieur le Maire le 15 juillet 2016 et attestant de l'affichage réglementaire a été remis au commissaire enquêteur.

- Synthèse de l'enquête publique

18 observations ayant été portées sur le registre unique il a été dressé un procès-verbal de synthèse qui a été remis en main propre le 15 juillet 2016, contre reçu. Il y a été répondu par courrier non signé ni daté parvenu tardivement au soussigné le 4 août 2016 (envoyé le 3 août).

5. EXAMEN DE LA PROCÉDURE

L'ensemble de ce dossier paraît correctement traité, du point de vue du respect de la législation en vigueur, tant en la forme qu'au fond.

À la lumière des développements qui précèdent et vu les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2016-13264 du 20 mai 2016, il semble que la procédure a été bien respectée.

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la qualité de l'environnement administratif et juridique de l'enquête, ce sujet relevant de la compétence du Tribunal Administratif. Le commissaire enquêteur ne « dit » pas le droit, il dit seulement s'il lui apparaît que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée. C'est bien le cas en ce qui concerne l'enquête publique, objet du présent rapport.

Avis de l'autorité environnementale :

L'autorité environnementale du préfet de région d'Île-de-France a été saisie le 29 janvier 2016 pour avis sur le projet de ZAC du quartier de la Gare, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Une note d'information relative à l'absence d'observation de l'autorité environnementale ayant été produite le 24 août 2012, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC, et l'étude d'impact jointe au dossier de demande d'avis dans le cadre de la DUP étant identique à celle qui a été produite en 2012, l'avis déjà émis par l'autorité environnementale n'a pas été actualisé (article R.122-8 du code de l'environnement).

6. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Le PADD du PLU est très clair à ce sujet : il indique nettement que « la présence du pôle d'échanges de la gare de Montigny-Beauchamp fait du quartier alentour un lieu stratégique et attractif pour le développement communal » et précise à cet égard que les liaisons ferroviaires vers Paris se sont beaucoup renforcées au cours des dix dernières années.

Le PADD souligne que ce secteur constitue une entrée de ville, ce qui implique de qualifier cet espace et son affichage sur l'axe grâce à un développement mixte résidentiel et de fonctions d'animation (commerces, services de proximité). La qualification de l'espace public y est essentielle pour afficher une image de qualité de la ville et créer un réseau structuré autour des secteurs de la Croix Blanche, de la gare et de l'ouverture de la ville depuis l'avenue de la Libération, et il conviendra de renforcer le maillage de liaisons douces de ce quartier, notamment vers la gare et avec les tissus urbains environnants.

Dans l'approche « économie de la ressource foncière », le PADD indique que « la valorisation du tissu urbain près des gares et dans les centralités de la ville s'inscrit dans une logique de rationaliser l'utilisation du sol pour satisfaire les objectifs socio-économiques de la commune », et que « la diversification du tissu urbain doit permettre de limiter les distances et donc les nécessités de déplacement. »

Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) :

Le projet est compatible avec le SDRIF, dès lors que cette opération prévoit la construction de logements ainsi que la densification d'un espace urbanisé renforcée autour des points d'accès au réseau de transports collectifs (proximité immédiate de la gare de Montigny-Beauchamp, ainsi que de la gare routière), tout en maîtrisant la consommation d'espace. C'est un quartier à densifier à proximité d'une gare, qui, en outre, comportera 20% de logements sociaux.

7. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Elles peuvent être résumées comme suit :

- 7 lettres d'observations sont en tous points identiques. Elles émanent de personnes dont les pavillons sont voisins de la ZAC voire limitrophes de celle-ci. 4 autres lettres dont la rédaction diffère quelque peu de celle des précédentes, émanent également de personnes du même quartier. Sur le fond, les remarques sont similaires.

Il s'agit de :

Madame et Monsieur Romain, 14 rue du Père Joseph Wrésinski (n° 4 sur le registre),

Madame et Monsieur Deneuille, 12 rue du Père Joseph Wrésinski (n° 5 et 7 sur le registre),

Monsieur Jimmy Père, 25 rue de la Paix (n° 6 sur le registre),

Madame et Monsieur Bertone, 9 rue du Père Joseph Wrésinski (n° 9 sur le registre),

Madame et Monsieur Gérard Lacroix, 3 rue du Père Joseph Wrésinski (n° 12 sur le registre),

Monsieur Anthony Bertrand, 13 rue du Père Joseph Wrésinski (n° 13 sur le registre),

Madame et Monsieur Denis Andrivet, 15 rue du Père Joseph Wrésinski (n° 14 sur le registre),

Madame et Monsieur Régis Adam, 2 rue du Père Joseph Wrésinski (n° 3 sur le registre),

Monsieur Lorandel, 5 rue du Père Joseph Wrésinski (n° 8 sur le registre),

Madame Martine Resche et Monsieur Christian Vien, 6 rue du Père Joseph Wrésinski (n° 10 sur le registre),

Madame Véronique Lachaume et Monsieur Akli Zidani, 16 rue du Père Joseph Wrésinski (n° 18 sur le registre).

Toutes ces personnes sont opposées au projet aux motifs suivants :

Il est prévu de construire trop de logements ;

Les constructions envisagées sont trop hautes ;

Il n'y aura pas de constructions basses (pavillons) ;

Il n'y a pas assez d'espaces verts ;

La commune manque d'infrastructures ;

Risque d'augmentation des problèmes dans la ville (incivilités, vandalisme, problèmes de stationnement, etc.).

Elles font des suggestions :

Réduire le nombre des constructions envisagées ;

Diminuer la hauteur des futurs immeubles ;

Multiplier les espaces verts, notamment en excluant toute construction, principalement sur les îlots 6a et 6b qu'ils suggèrent de transformer en un espace vert planté d'arbres et en une aire de jeux pour les enfants.

- 2 observations portées sur le registre émanent de résidents de la rue des Rosiers. Il s'agit de Madame et Monsieur Claude Martin, 4 rue des Rosiers (n° 1 sur le registre), qui sont opposés à l'ouverture de la rue des Rosiers à toute circulation y compris piétonnière, et de Madame Guerline Traglia, 14 rue des Rosiers (n° 2 sur le registre), qui, ayant constaté que sa maison a été soumise à des vibrations lors de la démolition de la maison de retraite, fait part de son inquiétude à ce sujet.

- Lettre d'observations (n° 11 sur le registre) de Mesdames Évelyne et Lydie Yung, 130 bis avenue de la Libération :

Rappelant qu'elles sont propriétaires de la parcelle cadastrée AO 160 sur laquelle sont érigés deux pavillons elles estiment que ce projet, qui n'a pas fait l'objet d'une information préalable suffisante, n'est pas justifié et porte atteinte à leur droit de propriété. Selon elles la commune est suffisamment pourvue en équipements publics, ce qui ne nécessite pas d'engager de lourds travaux dans le quartier de la gare. De ce fait elles estiment qu'il n'y a aucun intérêt public à créer cette ZAC qui entraîne l'expropriation de plusieurs propriétaires. L'atteinte à leur droit de propriété que ce projet va leur faire subir leur apparaît plus importante que l'intérêt général qui peut y être attaché. Il faudrait donc apprécier

l'intérêt du projet en effectuant une balance entre les intérêts privés et les intérêts publics.

- Observation de Madame et Monsieur Arnaldo Gago-Belchior, 29 rue des Prairies, à Le Pecq (n° 15 sur le registre) :

Ils rappellent qu'ils sont propriétaires des parcelles cadastrées 161 et 162 et que la procédure de déclaration d'utilité publique a été mise en place après que la mairie leur a accordé un permis de construire. Ils pensent que la demande de permis de construire aurait pu leur être refusée et que cela aurait évité des frais inutiles.

- Observations de Monsieur Denis Pasquier, 101 rue Fernand Bommelle (n° 16 sur le registre) :

Il estime que le fait d'inclure dans la ZAC les trois propriétés qui bordent l'avenue Fernand Bommelle est inutile et sans intérêt pour le projet en raison de leur faible surface et de leur situation excentrée par rapport à la zone. Il considère que le but de l'expropriation envisagée est d'éliminer une population ancienne et que celle-ci, si elle était exercée, constituerait une voie de fait à l'égard des propriétaires concernés.

- Observations de Madame Émilie Da Silva, 230 rue du Général de Gaulle (n° 17 sur le registre). Elle formule plusieurs critiques et propositions :

Le projet n'est pas respectueux de l'environnement (disparition de nombreux arbres),

Les futurs immeubles sont trop hauts et ne tiennent pas compte de l'existant, essentiellement pavillonnaire,

La ZAC va transformer le quartier en un ghetto d'immeubles serrés ne tenant pas compte de la qualité de vie des futurs résidents,

Elle propose de diminuer les hauteurs et de créer un parc arboré,

Elle regrette que les riverains de la ZAC ne soient pas suffisamment informés, alors qu'ils devront subir les inconvénients du chantier pendant une longue durée, et elle déplore qu'il n'y ait pas eu de constat d'huissier préalable au début des travaux car elle craint des dommages éventuels sur sa maison.

- Par ailleurs, Madame et Monsieur Aeschliman (parcelle n° 55 du plan parcellaire), qui se sont présentés lors de la permanence du 15 juin et n'ont pas déposé d'observation, auraient néanmoins souhaité savoir si la SARRY 78 envisage de procéder aux acquisitions foncières au fur et à mesure de l'avancement des travaux îlot par îlot.

- Enfin, une dernière lettre d'observations a été adressée en mairie de Montigny-lès-Cormeilles à l'attention du commissaire enquêteur, par pli recommandé avec demande d'avis de réception. Ladite lettre dont le nom de l'expéditeur n'apparaît pas, envoyée le 11 juillet 2016 (avant la fin de l'enquête publique), a été distribuée le 20 juillet (après la clôture de l'enquête) bien qu'ayant été présentée le 12 juillet (avant la clôture de l'enquête). Le pli étant parvenu au commissaire enquêteur après le 13 juillet (dernier jour de l'enquête), il était impossible de prendre en compte les observations qu'il contenait, celles-ci n'ayant pu être portées à la connaissance du public avant la fin de l'enquête publique. En effet, la prise en compte des observations contenues dans cet envoi aurait pu constituer un vice de procédure. Le pli en question, qui n'a pas été ouvert, a en conséquence été restitué au service de l'urbanisme de la mairie de Montigny-lès-Cormeilles.

8. EXAMEN CRITIQUE DES DOSSIERS D'ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

L'enquête de déclaration d'utilité publique

Adéquation du projet avec le PLU de la commune :

Comme indiqué au § « présentation », le PLU de Montigny-lès-Cormeilles a été révisé en 2012 afin de prendre en compte les données du projet de ZAC.

Dès lors ledit projet, qui entre dans le cadre de la présente enquête d'utilité publique, est en adéquation parfaite avec le PLU de la commune.

Atteinte à la propriété privée :

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Gare portera nécessairement atteinte à la propriété privée. En effet, l'opération nécessitera l'acquisition amiable ou forcée de 68 parcelles, d'une contenance de 1m² à 4.107m², appartenant à 17 propriétaires (individuels, ou indivisions, ou SCI, ou la Ville). Les propriétaires détenant les surfaces les plus importantes sont la Ville de Montigny-lès-Cormeilles et la Fédération Mutualiste de la région parisienne (FMP).

Indéniablement, le projet portera atteinte à la propriété privée.

Outre les parcelles qui appartiennent à la Ville, l'aménageur (SARRY 78) a déjà acquis l'ensemble des terrains de la FMP et plusieurs autres propriétés de moindre contenance. Il est en discussion avec plusieurs autres propriétaires et

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

entend poursuivre les acquisitions, le plus possible par la voie amiable, au fur et à mesure du déroulement des travaux sur la zone, îlot par îlot.

Justification de la demande d'utilité publique ; délibération du Conseil municipal :

Par délibération n° 15057 du 22 mai 2015, la Commune a approuvé la composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC de la Gare, ainsi que la composition du dossier d'enquête parcellaire conjoint, et sollicite de Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relatives à cette opération. Par la même délibération le Conseil municipal a donné pouvoir à M. le Maire de poursuivre l'exécution de cette délibération, et de procéder à toutes les démarches nécessaires pour mener à bien cette opération.

Appréciation sommaire des dépenses :

Le coût de l'ensemble de l'opération est estimé par l'aménageur à 22.300.000 €, qui peut être présenté comme suit :

- Acquisitions des terrains et autres propriétés : 12.100.000 €
- VRD, mise en état des sols : 6.300.000 €
- Honoraires et frais divers : 3.900.000 €

À noter que le prix de revient des acquisitions foncières, des VRD et des honoraires sera globalement répercuté sur le prix de vente aux promoteurs des terrains viabilisés, et que la Ville de Montigny-lès-Cormeilles supportera la charge de 90% du coût de construction de l'école primaire (environ 5.400.000 €, les 10% restants à la charge de l'aménageur) et de la totalité du prix de revient du gymnase (2.500.000 €).

La notice de présentation :

La notice est très documentée et met clairement en évidence la nécessité de réorganiser le site couvert par la ZAC de la Gare, compte tenu de l'importance des espaces mal utilisés ou non utilisés à proximité de la gare de Montigny-Beauchamp (ligne C du RER). La volonté de créer la ZAC afin de requalifier le quartier est apparue comme une évidence dès lors que la Fédération Mutualiste de la région parisienne a fait connaître son intention de transférer son activité (maison de retraite) dans un site voisin plus moderne et plus fonctionnel, et, par conséquent, de se séparer d'un terrain d'une contenance supérieure à 20.000 m².

Les plans :

Les documents graphiques mis à la disposition du public sont parfaitement lisibles et permettent d'avoir une idée précise du projet, tant en ce qui concerne

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

les parcelles à acquérir comprises dans la ZAC que l'emplacement des constructions futures.

L'enquête parcellaire :

Les parcelles :

Outre les parcelles appartenant à la Commune de Montigny-lès-Cormeilles (40, selon l'état cadastral, pour une contenance totale de 8.655 m²) et celles dont la Fédération Mutualiste de la région parisienne est propriétaire (11 selon l'état cadastral pour une contenance de 20.382 m²), 23 autres parcelles représentant 14.497 m² appartiennent à 16 autres propriétaires (dont des indivisions). Tous ces propriétaires sont bien identifiés.

Le plan parcellaire :

Il est très clair, parfaitement lisible, et permet de bien identifier toutes les parcelles concernées par la DUP.

Courrier aux propriétaires :

L'aménageur (SARRY 78) a informé chacun des propriétaires concernés (pour les indivisions : chacun des coindivisaires) de la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique. Tous les courriers ont pu être distribués avant le début de l'enquête publique, du moins ont-ils tous fait l'objet d'une première présentation par La Poste au moins quinze jours avant le début de ladite enquête. Il n'y a pas d'ambiguïté apparente quant à l'affectation des parcelles, et aucun des propriétaires visés ne s'est manifesté au cours de l'enquête publique unique pour contester son titre ou pour faire valoir un titre différent de celui pour lequel il est identifié et porté sur l'état parcellaire inclus dans le dossier d'enquête.

9. SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE **ANALYSE BILANCIELLE**

Suite donnée par Monsieur le Maire au procès-verbal de synthèse, et avis du commissaire enquêteur :

En préambule à sa réponse, Monsieur le Maire indique que le projet de ZAC de la Gare a fait l'objet de communications de la part de la Ville, accompagnées de phases de concertation.

Il rappelle que plusieurs réunions se sont tenues sur le projet lui-même et sur les étapes d'avancement ainsi que sur le projet de construction du premier lot à bâtir (mai 2011, mars 2012, mai 2015).

Il précise que divers articles relatifs au projet ont été publiés dans le bulletin municipal d'information et que tous les conseils municipaux font l'objet de comptes rendus dont chacun a pu prendre connaissance sur le site internet de la commune, notamment les délibérations concernant les différentes étapes d'avancement du projet (approbation de la création de la ZAC, approbation du dossier de réalisation et du programme d'équipements publics, de désignation de l'aménageur, etc...).

- Réponse à l'observation relative à l'éventuelle liaison entre la rue des Rosiers et le site de la ZAC, que des habitants du lotissement de la rue des Rosiers ne souhaitent pas (Mme et M. Martin) :

La réponse de Monsieur le Maire est claire : le projet ne prévoit pas d'accès sur la rue des Rosiers.

- Réponse aux remarques afférentes aux vibrations ressenties par plusieurs riverains du site de la ZAC (Mme Traglia, Mme Da Silva) :

Monsieur le Maire indique que ces observations ont bien été prises en compte et que, outre une attention pendant les futurs travaux, l'aménageur fera réaliser un référé préventif (constat d'huissier) visant à constater l'état de certaines constructions.

- Réponse aux observations relatives à la densification, à la hauteur des constructions, à l'absence de pavillons dans le projet et au manque d'espaces verts (Mme et M. Adam, Mme et M. Romain, Mme et M. Deneuve, M. Père,

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

M. Lorandel, Mme et M. Bertone, Mme Resche et M. Vien, Mme et M. Lacroix, M. Bertrand, Mme et M. Andrivet, Mme Da Silva, Mme Lachaume et M. Zidani) :

Monsieur le Maire répond, concernant le renforcement de la densité de construction, que celle-ci se fait notamment au regard du positionnement stratégique de ce quartier, à proximité immédiate d'une gare de transports en commun. Il précise que le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), dont les termes s'imposent à la Commune, prescrit, précisément, une densification de l'habitat autour de la gare de Montigny-Beauchamp, et que, dans un contexte tendu en Île-de-France, la Commune fait face à une forte demande de logements.

Il indique que, sur le plan architectural, un effort spécifique a été demandé en termes d'épannelage et de variations des niveaux et formes des constructions, en relation avec l'environnement existant à proximité, et tout spécialement à proximité des zones pavillonnaires.

Au sujet des espaces verts et du cadre de vie en général, Monsieur le Maire souligne qu'une réelle attention a été portée sur l'aspect qualitatif des plantations, alignements d'arbres et essences choisies, et que les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible. Il précise que le choix de création d'une rue-jardin ainsi que d'un mail planté relève également de cette démarche environnementale, et que ce projet ambitieux prévoit notamment des jardins suspendus et des toitures végétalisées.

Monsieur le Maire ajoute que, pour répondre à la demande des habitants, le programme prévoit des commerces de proximité, ainsi que des équipements (une école et un gymnase), et que chaque résidence disposera d'un parking souterrain (le PLU prévoyant au minimum une place de stationnement par appartement).

Le point de vue du commissaire enquêteur :

Avec la réalisation du projet, le quartier va en effet passer de « zéro béton » à « beaucoup de béton », mais Monsieur le Maire explique bien que la zone est située à proximité immédiate de la gare de Montigny-Beauchamp et que, outre la demande de logements qui est importante, le SDRIF exige que les quartiers stratégiques tels que celui de la ZAC de la Gare soient densifiés. C'est une règle qui s'impose à toutes les communes afin de répondre aux besoins de logements liés au développement de la région Île-de-France, et également à la nécessité d'inciter les habitants à utiliser les transports en commun.

L'inquiétude affichée par les riverains au cours de l'enquête publique est bien compréhensible, et Monsieur le Maire veut aussi les rassurer en insistant sur les efforts qui ont été faits au plan architectural afin de tenir compte de la présence

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

de zones pavillonnaires aux abords immédiats du site. Le commissaire enquêteur soussigné estime que ce point est très important et suggère que la Commune et/ou l'aménageur continue(nt) de dialoguer avec ces riverains car ce que ces derniers craignent le plus c'est que leur qualité de vie se dégrade alors qu'ils disent être déjà victimes du développement urbain dans leur quartier (hauteur des constructions, incivilités, problèmes récurrents de stationnement, etc.).

- Réponse aux observations formulées par des propriétaires visés par la procédure de DUP (Mmes Évelyne et Lydie Yung, M. Pasquier) :

Monsieur le Maire rappelle que l'objet de l'enquête publique est d'effectuer l'analyse et la balance des intérêts en jeu. Il précise que le projet a été engagé dans un objectif d'intérêt général validé en Conseil municipal et qu'il participe à l'effort de construction en répondant à la forte demande de logements, et particulièrement à celle des Ignymontains eux-mêmes, tout en proposant un nouveau quartier qualitatif, bien équipé, pourvu en services et idéalement desservi en transports en commun, tout en œuvrant à la requalification de cette entrée de ville de Montigny-lès-Cormeilles. Monsieur le Maire ajoute que l'intérêt général réside également dans le fait de proposer des équipements publics et il souligne que l'arrivée de nouveaux commerces dans le quartier pourra également contribuer à la création d'emplois.

En ce qui concerne les trois pavillons situés à l'angle de la rue Fernand Bommelle et de la rue du Général de Gaulle, ils ont été inclus dans le périmètre à fin de cohérence dans la structuration du tissu urbain.

Le point de vue du commissaire enquêteur :

Par nature, toute enquête de « déclaration d'utilité publique » met en opposition l'intérêt général avec des intérêts particuliers, et son objet est bien, notamment, de mettre en balance les deux éléments. Certes, si la procédure aboutit les propriétaires concernés sont tenus de se séparer de leur bien, mais alors il est normal qu'ils soient justement indemnisés afin de tenir compte de tous les inconvénients et contraintes auxquels ils sont soumis du fait de leur « éviction ».

- Réponse à l'observation d'une personne qui a obtenu un permis de construire sur une parcelle visée par la procédure (Mme et M. Gago-Belchior) :

Le permis de construire (qui n'a finalement pas été mis en œuvre) a été accordé en 2008, à une époque où le projet d'aménagement de la ZAC de la Gare n'était pas encore élaboré. Monsieur le Maire indique, en conséquence, qu'à cette

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

période (et jusqu'à l'approbation du dossier de création de la ZAC, le 27/9/2012) la Commune n'avait aucune raison de refuser le permis de construire, au regard du règlement d'urbanisme alors en vigueur.

- Réponse à une question orale sur le calendrier des acquisitions foncières (Mme et M. Aeschliman) :

Monsieur le Maire précise que les aménagements et constructions se font prioritairement sur les terrains déjà acquis par l'aménageur, en particulier sur le site de la Fédération Mutualiste de la région parisienne et sur les terrains communaux, et que les acquisitions se feront progressivement dans le temps, au regard des dispositifs réglementaires et liés aux nécessités de logement.

Analyse bilancielle (théorie dite « du bilan ») :

Sans empiéter sur les prérogatives du juge administratif, qui dit le droit, le sens de l'avis qui doit être rendu dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique nécessite qu'il soit répondu à trois questions qu'il convient de se poser en matière d'expropriation :

- l'opération présente-t-elle un caractère d'intérêt public ?
- les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés ?
- le bilan coût/avantages/inconvénients de l'opération est-il positif ?

En effet, l'utilité publique d'un projet ne s'apprécie pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée, mais aussi, compte tenu du passif de cette opération, c'est-à-dire de ses inconvénients. Une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social et environnemental qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

L'opération présente-t-elle un caractère d'intérêt public ?

Le secteur de la gare de Montigny-Beauchamp (y compris le périmètre de la ZAC) est considéré, notamment dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la Commune, et aussi par le SDRIF, comme

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

un site à sélectionner en priorité pour la création de nouveaux logements. À cet égard la proximité de la gare (ligne C du RER) est déterminante.

Différents projets sur ce secteur ont déjà été réalisés, notamment la création de la ZAC de la Croix Blanche et les nouvelles résidences de l'avenue Fernand Bommelle. Par ailleurs le réaménagement des abords de la gare et de la résidence de la Gare étant à l'étude, il s'est avéré nécessaire de poursuivre la transformation du quartier en requalifiant le périmètre concerné par la ZAC de la Gare, d'autant que la configuration actuelle dudit périmètre n'est pas du tout en accord avec ces évolutions (quelques pavillons isolés, des jardins plus ou moins en friche, un local industriel, les terrains libérés par la Fédération Mutualiste de la région parisienne, ainsi que plusieurs terrains appartenant à la Ville). La mise en œuvre de ces projets doit redynamiser l'activité et améliorer l'environnement de ce centre de polarité stratégique pour la Ville.

Il s'agit de promouvoir l'émergence d'un nouveau quartier en vue de requalifier l'entrée de la ville aux abords de la gare de Montigny-Beauchamp et de l'avenue de la Libération en densifiant l'habitat sur ce secteur (plus de 600 logements dans des immeubles de volumétrie différente, afin d'assurer une transition entre des immeubles de grande hauteur – aux abords de l'avenue de la Libération - et des constructions plus basses à proximité des secteurs pavillonnaires existants), en créant de l'activité commerciale (un supermarché, des commerces et services de proximité), en mettant en place des équipements publics (une école de 12/14 classes, un gymnase), en organisant et renforçant le maillage des voies et des places publiques.

Au vu de ces éléments il apparaît que la ZAC de la Gare représente un projet ambitieux qui suppose qu'il soit conduit et maîtrisé par un seul acteur, la Ville, qui projette de « bâtir » un nouveau quartier dans un secteur proche d'une gare, car il est nécessaire de faire évoluer le site dans une vision globale.

Ce projet de construction d'immeubles dont certains constitueront une entrée de ville, et plus globalement de création de toutes pièces d'un nouveau quartier, montre aussi que les enjeux en termes d'urbanisme sont très importants afin de fixer l'avenir de ce secteur.

Ces éléments de contexte montrent que le projet d'aménagement de la ZAC de la Gare présente indéniablement un caractère d'intérêt public.

Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés ?

Il est de fait impossible de reconverter de tels espaces en se limitant à ne traiter que les espaces libres sans toucher au bâti existant. En effet la création, pratiquement de toutes pièces, d'un nouveau quartier ne peut être menée à bien

qu'en libérant l'ensemble de l'espace nécessaire à la réalisation du projet, c'est-à-dire, au cas particulier, l'ensemble de la zone de la ZAC de la Gare, y compris la partie de celle-ci qui borde l'avenue Fernand Bommelle (à fin de cohérence dans la structuration du tissu urbain dans le périmètre de la ZAC formé par l'avenue de la Libération, la rue du Général de Gaulle et l'avenue Fernand Bommelle) et celle qui longe l'avenue de la Libération (sur laquelle il est prévu d'implanter une partie des futurs immeubles).

Tous les terrains d'assiette seront impactés et il est indispensable de recourir à la procédure d'expropriation après avoir épuisé toutes les ressources offertes par la négociation amiable.

Aussi l'opération d'aménagement de la ZAC de la Gare justifie-t-elle qu'il soit fait usage de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Le bilan coût/avantages/inconvénients de l'opération est-il positif ?

Les avantages les plus significatifs de l'opération :

À ce jour, et depuis le départ de la Fédération Mutualiste de la région parisienne, le secteur de la ZAC de la Gare n'abrite qu'une dizaine de maisons et un établissement industriel, alors qu'il est à deux pas d'une gare du RER C, que la préoccupation des communes et de la Région Île-de-France notamment est précisément de densifier l'habitat à proximité des gares, et que, justement, le secteur de la gare de Montigny-Beauchamp est considéré, à différentes échelles (PLU, PADD, SDRIF), comme un site à sélectionner en priorité pour la création de nouveaux logements. Sa proximité avec les gares ferroviaire et routière est, à cet égard, un facteur déterminant.

Le réaménagement du quartier situé dans le périmètre de la ZAC de la Gare, qui est un projet important de la Ville de Montigny-lès-Cormeilles, vise à créer à la fois un véritable quartier mixte et offrir une vitrine valorisante et attractive pour signer une entrée de ville. Au travers de l'aménagement de cet espace d'environ 4,8 hectares, la ZAC vise à signer une nouvelle entrée de ville et un cœur de quartier, désenclaver le site et le ponctuer d'espaces publics, créer une trame verte et enrichir le quartier de nouveaux équipements et services.

Ainsi résumés, les avantages les plus significatifs de l'opération envisagée par la Commune de Montigny-lès-Cormeilles apparaissent indéniablement comme positifs.

Les inconvénients de l'opération :

C'est l'atteinte à la propriété privée qui est l'inconvénient majeur. Comme indiqué ci-avant les expropriations sont in fine absolument nécessaires, mais il faut en relativiser l'importance par rapport à l'ampleur du projet, ce dernier ne

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

pouvant également être mené à bien qu'à la condition de maîtriser l'ensemble du foncier.

Autres aspects :

Impact sur l'environnement : le faible impact sur le sol et le sous-sol, sur les eaux de surface et souterraines, sur la flore et sur la faune est compensé par des plantations de végétaux, par la création d'un mail arboré, ce qui peut constituer une amélioration significative du tissu végétal. En outre le projet accorde une place importante aux circulations douces et aux espaces publics.

À noter que les effets du chantier, s'ils ne seront pas négligeables, ne devraient pas pour autant constituer une nuisance insupportable car il est prévu que la réalisation du projet s'étende sur plusieurs années au fil des réalisations îlot par îlot.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme : le projet est en accord total avec le PLU, la ZAC de la Gare correspondant à la zone UPd du plan de zonage, qui lui est spécifique.

Le coût financier de l'opération : selon les documents figurant au dossier d'enquête publique, la Ville aura à supporter le coût de la construction du gymnase et 90% de celui de la construction de l'école. Pour le reste, le coût des acquisitions foncières, celui des VRD ainsi que les honoraires liés à l'opération seront compensés par le produit des cessions des terrains à bâtir aux promoteurs par l'aménageur.

Au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de « désutilité » du projet soumis à enquête le commissaire enquêteur soussigné considère que les avantages présentés par le projet d'aménagement de la ZAC de la Gare à Montigny-lès-Cormeilles l'emportent nettement sur les inconvénients qu'ils génèrent et qu'ils penchent en faveur de la déclaration d'utilité publique de la réalisation de l'opération envisagée.

10. SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Les observations recueillies :

Aucune observation relative à l'enquête parcellaire n'a été portée sur le registre et aucune lettre n'a été envoyée à l'attention du commissaire enquêteur.

Toutes les notifications aux propriétaires concernés ont été effectuées dans les règles et ceux-ci ont eu toute possibilité de s'exprimer, par oral ou par écrit.

L'absence d'observation n'appelle donc aucune remarque ou interprétation de la part du soussigné, ni sur le fond ni sur les modalités de transaction des biens à acquérir par l'aménageur.

Évaluation du projet de cessibilité :

L'enquête parcellaire a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier les propriétaires concernés par l'opération. Elle était destinée à apporter des réponses à ces personnes et de permettre la poursuite de la procédure, dans l'intérêt général et aussi, le cas échéant, dans leur intérêt propre. Aucune observation n'a été formulée par oral ou par écrit, soit pour contester l'identité des propriétaires, soit pour constater des erreurs sur la consistance des biens visés par la procédure, ou encore pour contester ou critiquer le plan parcellaire.

Rien ne s'oppose donc à la cessibilité de ces biens, dûment identifiés et nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare à Montigny-lès-Cormeilles.

L'enquête publique unique, qui a eu lieu du 13 juin au 13 juillet 2016, n'a appelé aucune autre observation du public et le commissaire enquêteur soussigné n'a formulé aucune remarque particulière.

À Montsoul, le 11 août 2016



Yves Cioccaro, commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

(ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE)

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

PRÉSENTATION ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le problème de l'habitat en Île de France concerne de nombreuses communes, tout particulièrement la Ville de Montigny-lès-Cormeilles. Le secteur de la gare de Montigny-Beauchamp étant considéré comme un site à sélectionner en priorité pour la création de nouveaux logements (secteur peu urbanisé à proximité de la gare SNCF et de la gare routière, associé à l'existence d'espaces non construits), la municipalité a entrepris, sur ce secteur, la concrétisation de différents projets, dont certains ont déjà été menés à bien (ZAC de la Croix Blanche, résidences de l'avenue Fernand Bommelle).

Le périmètre concerné par la ZAC de la Gare n'ayant à ce jour subi aucune transformation, décision a été prise de requalifier le quartier afin de redynamiser l'activité et d'améliorer l'environnement de ce centre de polarité qui peut aussi signer une nouvelle entrée de ville. Pour la municipalité, la création de la ZAC permettra de désenclaver le site, de proposer une offre importante de logements en multipliant les typologies d'habitat, et d'enrichir le quartier de nouveaux équipements et services.

Présentation de la commune :

La commune de Montigny-lès-Cormeilles, qui compte environ 19.000 habitants, est située à 25 km au nord-ouest de Paris. Son territoire couvre une superficie de 390 hectares, dont 10 hectares de forêts. Elle est membre de la communauté d'agglomération du Parisis avec les communes de Cormeilles-en-Parisis, La Frette-sur-Seine, Herblay, Pierrelaye et Beauchamp. La gare de Montigny-Beauchamp, située à l'extrémité nord-est de la ville, dessert la gare de Paris Saint-Lazare.

Présentation de la ZAC de la Gare :

La ZAC de la Gare, située à l'extrémité nord-est de la ville à proximité immédiate de la gare, a une superficie d'environ 5 hectares. Son périmètre est délimité par :

- au nord, la résidence de la Gare,
- à l'ouest, l'avenue de la Libération (limite entre Montigny et Pierrelaye),
- au sud-ouest, par les jardins des pavillons qui bordent l'avenue des Rosiers (limite entre Montigny et Herblay),
- à l'est, par l'avenue Charles de Gaulle,
- au sud-est, par la limite avec la commune d'Herblay.

Elle a été créée, après concertation, par délibération du Conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles le 27 septembre 2012.

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

Elle a pour objectif principal de rénover le secteur nord-est de la ville en accroissant l'attractivité résidentielle à proximité de la gare ferroviaire et de la gare routière. Il est prévu que le développement du commerce de proximité accompagne la création de logements. De même des espaces publics (pôle multimodal composé de la gare de Montigny-Beauchamp et de la gare routière, place centrale de 3000 m², divers espaces publics paysagers) et des équipements et services (école primaire de 12/14 classes, un gymnase) seront également créés.

L'opération d'aménagement d'envergure de ce secteur implique l'acquisition des emprises foncières comprises dans le périmètre du projet, soit à l'amiable, soit par le biais d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette procédure justifie la présente enquête publique unique d'utilité publique et parcellaire.

La présente enquête d'utilité publique, décidée par arrêté n° 2016-13264 du 20 mai 2016 de Monsieur le Préfet du Val d'Oise et qui a eu lieu du 13 juin au 13 juillet 2016, a été effectuée dans le cadre de l'enquête publique unique d'utilité publique et parcellaire, préalablement à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, à Montigny-lès-Cormeilles, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet.

AVIS SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION PROJETÉE

Au terme de l'enquête publique d'une durée de 31 jours consécutifs, et après avoir analysé l'ensemble du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, à Montigny-lès-Cormeilles, et selon le dossier soumis à enquête publique, le commissaire enquêteur soussigné considère que :

- la mise en œuvre de ce projet est indispensable pour poursuivre la concrétisation de différents projets élaborés par la municipalité de Montigny-lès-Cormeilles afin de mettre en valeur le secteur de la gare de Montigny-Beauchamp qui est considéré à différentes échelles (PLU/PADD, SDRIF, réflexion sur le Grand Paris) comme un site à sélectionner pour la création de nouveaux logements ;

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

- la proximité de la gare RER C et la présence sur le site de la ZAC d'importantes surfaces de terrain non mises en valeur, ajoutées au besoin criant de logements à proximité d'une gare en Île-de-France sont à cet égard un élément déterminant qui justifie pleinement la démarche effectuée par la Commune ;

- le réaménagement des abords de la gare de Montigny-Beauchamp et de la résidence de la Gare étant à l'étude, il est nécessaire d'entreprendre, simultanément, une requalification du périmètre concerné par la ZAC de la Gare, dont la configuration actuelle contraste avec les évolutions déjà opérées (ZAC de la Croix Blanche, résidences de l'avenue Fernand Bommelle) et avec celles qui sont programmées, citées ci-dessus. Ainsi le projet va remodeler tout un quartier dont de nombreux espaces sont peu ou mal occupés et qui constituent donc un environnement peu ou pas valorisé ;

- la Fédération Mutualiste de la région parisienne ayant décidé de transférer son activité de maison de retraite sur un autre site moderne et plus fonctionnel, la « mise à disposition » de plus de 20.000 m² de terrain situé au cœur de la ZAC qui en résulte s'est présentée comme une opportunité que la Ville devait absolument saisir afin de poursuivre la réalisation de son projet ;

- le projet permet de mettre sur le marché une nouvelle offre de plus de 600 logements répondant aux critères environnementaux du développement durable et de recréer une centralité adaptée à l'offre commerciale actuelle et répondant à un usage modéré de l'automobile ;

- pour apporter des réponses pertinentes aux problématiques identifiées sur le quartier il convient de concevoir une organisation du site dans une vision globale aboutissant à la mise en place d'un projet d'ensemble cohérent, structuré, organisé pour créer un véritable lieu de vie intégrant logements, commerces et espaces paysagés, le tout maîtrisé par un même acteur, la Mairie de Montigny-lès-Cormeilles ;

- le site occupe une position d'entrée de ville, le long de l'avenue de la Libération, qu'il convient de qualifier afin d'afficher une image de qualité de la ville à partir de la gare et de l'avenue de la Libération, ce qui fait actuellement défaut.

Dès lors il apparaît que l'ensemble du projet, compte tenu des objectifs poursuivis et des moyens mis en œuvre pour y parvenir revêt indéniablement un caractère d'utilité publique.

Il est possible que la négociation amiable ne permette pas d'acquérir la totalité des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération. Le recours à la procédure d'expropriation sera inévitable pour atteindre les objectifs que la commune s'est fixée.

Les atteintes à la propriété privée sont peu nombreuses (une dizaine de maisons (une à l'état apparent d'abandon, plusieurs vétustes, d'autres de construction plus récente, ainsi que les locaux d'une entreprise commerciale et plusieurs jardins dont certains sont à l'état de friche) mais bien réelles. Toutefois vu les garanties offertes par la procédure contradictoire prévue par les textes et menée sous le contrôle du juge, permettant d'éviter toute spoliation des intéressés, la déclaration d'utilité publique ne semble pas devoir être refusée de ce chef.

Les impacts environnementaux du projet et les mesures proposées ont fait l'objet d'études approfondies et ont été pris en compte.

Aucun inconvénient d'ordre social et ni d'autres atteintes à des intérêts publics ne semblent devoir être relevés.

Ayant ainsi pesé tous les aspects du projet, celui-ci me paraît tout à fait positif pour la commune de Montigny-lès-Cormeilles et pour ses habitants et présente un caractère d'intérêt public.

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION SOUMISE À ENQUÊTE PUBLIQUE

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête publique suivie d'une réunion en mairie avec un représentant de l'aménageur (SARRY 78) et un responsable du service de l'urbanisme de la commune pour mieux appréhender l'objet de l'enquête et disposer d'informations complémentaires sur le projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, à Montigny-lès-Cormeilles ;

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

Après une visite sur le site afin de bien percevoir les objectifs visés par l'opération, visualiser les lieux dans leur environnement immédiat, prendre la mesure des incidences du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare et bien situer les biens susceptibles de faire l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ;

Après avoir assuré quatre permanences en mairie de Montigny-lès-Cormeilles et m'être tenu à la disposition du public pour le renseigner et lui apporter des précisions sur le projet ;

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- les conditions de l'enquête ayant respecté les textes en vigueur pour ce qui concerne l'affichage en mairie et sur les panneaux d'affichage administratif de la commune ainsi que sur le site de la ZAC à différents endroits, cet affichage ayant été vérifié et maintenu tout au long de l'enquête ;

- les avis relatifs à la publicité de l'enquête, insérés dans la presse, ayant respecté la réglementation tant sur le contenu que sur la fréquence des insertions ;

- le commissaire enquêteur ayant constaté que le dossier soumis à enquête publique contenait l'ensemble des pièces nécessaires à la compréhension du projet, lesquelles étaient conformes aux textes en vigueur ;

- les permanences s'étant déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;

- toute personne intéressée ayant été à même, tout au long de l'enquête publique, de prendre connaissance du dossier et de présenter ses observations ;

Sur le fond de l'enquête :

- ayant pris connaissance des observations déposées sur le registre d'enquête publique unique, ainsi que celles, adressées à l'attention du commissaire enquêteur qui ont été annexées audit registre, toutes ces observations ayant été exposées dans la première partie du présent rapport ;

- ayant pris connaissance des réponses apportées à ces observations par la Ville de Montigny-lès-Cormeilles, lesquelles ont également été présentées et analysées dans la même première partie du rapport ;
- ayant constaté, tel qu'indiqué dans le corps du rapport et dans le développement ci-dessus intitulé « avis sur l'utilité publique de l'opération projetée » que, selon les objectifs visés, le projet proposé présente réellement un caractère d'utilité publique ;
- considérant que l'opération justifie les atteintes à la propriété privée qui, à mon avis, ne sont pas excessives ;
- ayant constaté que les impacts du projet sur l'environnement ont globalement été analysés et ont été pris en compte ;
- vu qu'il n'y a pas d'intérêt social majeur pouvant justifier le refus d'utilité publique de l'opération ;
- considérant, au terme de l'analyse de tous les critères qui sous-tendent le caractère d'utilité publique de l'opération, que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients qu'il génère ;

Je donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, à Montigny-lès-Cormeilles.

À Montsoul, le 11 août 2016



Yves Ciocari, commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

(ENQUÊTE PARCELLAIRE)

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

PRÉSENTATION ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le problème de l'habitat en Île de France concerne de nombreuses communes, tout particulièrement la Ville de Montigny-lès-Cormeilles. Le secteur de la gare de Montigny-Beauchamp étant considéré comme un site à sélectionner en priorité pour la création de nouveaux logements (secteur peu urbanisé à proximité de la gare SNCF et de la gare routière, associé à l'existence d'espaces non construits), la municipalité a entrepris, sur ce secteur, la concrétisation de différents projets, dont certains ont déjà été menés à bien (ZAC de la Croix Blanche, résidences de l'avenue Fernand Bommelle).

Le périmètre concerné par la ZAC de la Gare n'ayant à ce jour subi aucune transformation, décision a été prise de requalifier le quartier afin de redynamiser l'activité et d'améliorer l'environnement de ce centre de polarité qui peut aussi signer une nouvelle entrée de ville. Pour la municipalité, la création de la ZAC permettra de désenclaver le site, de proposer une offre importante de logements en multipliant les typologies d'habitat, et d'enrichir le quartier de nouveaux équipements et services.

Présentation de la commune :

La commune de Montigny-lès-Cormeilles, qui compte environ 19.000 habitants, est située à 25 km au nord-ouest de Paris. Son territoire couvre une superficie de 390 hectares, dont 10 hectares de forêts. Elle est membre de la communauté d'agglomération du Parisis avec les communes de Cormeilles-en-Parisis, La Frette-sur-Seine, Herblay, Pierrelaye et Beauchamp. La gare de Montigny-Beauchamp, située à l'extrémité nord-est de la ville, dessert la gare de Paris Saint-Lazare.

Présentation de la ZAC de la Gare :

La ZAC de la Gare, située à l'extrémité nord-est de la ville à proximité immédiate de la gare, a une superficie d'environ 5 hectares. Son périmètre est délimité par :

- au nord, la résidence de la Gare,
- à l'ouest, l'avenue de la Libération (limite entre Montigny et Pierrelaye),
- au sud-ouest, par les jardins des pavillons qui bordent l'avenue des Rosiers (limite entre Montigny et Herblay),
- à l'est, par l'avenue Charles de Gaulle,
- au sud-est, par la limite avec la commune d'Herblay.

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

Elle a été créée, après concertation, par délibération du Conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles le 27 septembre 2012.

Elle a pour objectif principal de rénover le secteur nord-est de la ville en accroissant l'attractivité résidentielle à proximité de la gare ferroviaire et de la gare routière. Il est prévu que le développement du commerce de proximité accompagne la création de logements. De même des espaces publics (pôle multimodal composé de la gare de Montigny-Beauchamp et de la gare routière, place centrale de 3000 m², divers espaces publics paysagers) et des équipements et services (école primaire de 12/14 classes, un gymnase) seront également créés.

L'opération d'aménagement d'envergure de ce secteur implique l'acquisition des emprises foncières comprises dans le périmètre du projet, soit à l'amiable, soit par le biais d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette procédure justifie la présente enquête publique unique d'utilité publique et parcellaire.

La présente enquête publique, décidée par arrêté n° 2016-13264 du 20 mai 2016 de Monsieur le Préfet du Val d'Oise et qui a eu lieu du 13 juin au 13 juillet 2016, a été effectuée dans le cadre de l'enquête publique unique d'utilité publique et parcellaire, préalablement à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, à Montigny-lès-Cormeilles, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet.

AVIS SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Au terme de l'enquête publique d'une durée de 31 jours consécutifs, et après avoir analysé l'ensemble du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, à Montigny-lès-Cormeilles, le commissaire enquêteur soussigné constate que :

- Aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête publique unique et aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur aux fins de contester l'identité des propriétaires identifiés, la désignation des parcelles ou des biens, et/ou la contenance de ceux-ci ;
- Le plan parcellaire correspond au périmètre de la DUP ;

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

- Les parcelles frappées de cessibilité sont toutes nécessaires à la réalisation du projet ;

De ce fait les parcelles et les biens concernés, à acquérir par voie amiable ou par voie d'expropriation et nécessaires au projet ont été situées avec précision, et les propriétaires ou ayants-droit qui détiennent ces biens ont fait l'objet de notifications individuelles dans les délais et selon les conditions réglementaires d'accusé de réception.

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE CESSIBILITÉ

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête suivie d'une réunion en mairie avec un représentant de l'aménageur (SARRY 78) et avec un responsable du service de l'urbanisme de la commune pour mieux appréhender l'objet de l'enquête et disposer d'informations complémentaires sur le projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, à Montigny-lès-Cormeilles ;

Après une visite sur le site afin de bien percevoir les objectifs visés par l'opération, visualiser les lieux dans leur environnement immédiat, prendre la mesure des incidences du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare et bien situer les biens susceptibles de faire l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ;

Après avoir assuré quatre permanences en mairie de Montigny-lès-Cormeilles et m'être tenu à la disposition du public pour le renseigner et lui apporter des précisions sur le projet ;

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- les conditions de l'enquête ayant respecté les textes en vigueur pour ce qui concerne l'affichage en mairie et sur les panneaux d'affichage administratif de la commune ainsi que sur le site de la ZAC à différents endroits, cet affichage ayant été vérifié et maintenu tout au long de l'enquête ;

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, ainsi qu'à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, à Montigny-lès-Cormeilles. E16000030/95.

- les avis relatifs à la publicité de l'enquête, insérés dans la presse, ayant respecté la réglementation tant sur le contenu que sur la fréquence des insertions ;
- le commissaire enquêteur ayant constaté que le dossier soumis à enquête publique contenait l'ensemble des pièces nécessaires à la compréhension du projet, lesquelles étaient conformes aux textes en vigueur ;
- les permanences s'étant déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;
- toute personne intéressée ayant été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier et de présenter ses observations ;

Sur le fond de l'enquête :

- aucune observation relative à l'enquête parcellaire n'ayant été portée sur le registre et aucun courrier relatif au volet « parcellaire » de l'enquête publique unique n'ayant été adressé au commissaire enquêteur ;
- les parcelles visées par la procédure ayant été situées avec précision et les propriétaires ayant fait l'objet de notifications individuelles dans les délais et selon les conditions réglementaires afin de contester éventuellement la nature et la contenance de ces biens ;

Je donne un avis favorable à la poursuite de l'acquisition, par voie amiable ou par expropriation, des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de la Gare, à Montigny-lès-Cormeilles.

À Montsault, le 11 août 2016



Yves Cioccarri, commissaire enquêteur