
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire du projet de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes (78)

CONCLUSION ET AVIS sur l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Enquête publique du 9 février 2023 au 20 mars 2023 inclus

par Arrêté Préfectoral n°23-005 du 16 JANVIER 2023



Commissaire enquêteur : Anne de Kouroch
Décision du Tribunal administratif de Versailles 27 décembre 2022
Enquête Publique N°E22000112/78

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE | 3 |
| 1.1. <i>Objet de l'enquête</i> | 3 |
| 1.2. <i>Nature et caractéristiques du projet</i> | 3 |
| 1.3. <i>Cadre juridique</i> | 4 |
| 1.4. <i>Pilotage de l'opération et bénéficiaire de la DUP</i> | 4 |
| 1.5. <i>Bilan de la concertation</i> | 4 |
| 1.6. <i>Avis de l'autorité environnementale</i> | 4 |
| 2. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PRÉLIMINAIRE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE | 5 |
| 2.1 <i>Publicité de l'enquête</i> | 5 |
| 2.2 <i>Modalités de consultation du dossier d'enquête et du dépôt des observations</i> | 5 |
| 2.3 <i>Déroulement des permanences et observations déposées</i> | 6 |
| 3. CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR | 6 |

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE **préalable à la déclaration d'utilité publique** **du projet de renouvellement urbain du quartier de la Noé à** **Chanteloup-les-Vignes (78)**

Le présent document présente les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sur l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes (78).

1. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Objet de l'enquête

Cette enquête publique unique est préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes (78). Elle est conjointe avec l'enquête parcellaire en vue de déterminer les parcelles à exproprier pour la réalisation du projet et de rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres intéressés.

1.2. Nature et caractéristiques du projet

La présente enquête publique environnementale porte sur un projet de renouvellement urbain du quartier de la Noé, situé à Chanteloup-les-Vignes dans les Yvelines. Ce quartier construit dans les années 70 a fait l'objet depuis de différents programmes de rénovation.

Le projet comprend la création de la Cité éducative, l'ouverture et la plantation des espaces publics et une diversification de l'offre de logements. L'opération permettra de restructurer les espaces publics, modifier les déplacements doux, créera 260 logements pour diversifier le parc actuel par l'accession à la propriété, des logements locatifs libres, des baux réels et solidaires, etc. La volonté d'obtention du label écoquartier apporte des exigences sur ces transformations et une nouvelle approche avec notamment la plantation de 281 arbres qui contribueront à la résilience du quartier. La Cité éducative qui sera créée sur plus de 2 ha offrira une organisation urbaine et fonctionnelle des équipements scolaires, périscolaires et extrascolaires intégrant un nouveau bâtiment mutualisé (restauration scolaire, salle polyvalente, bibliothèque, ludothèque, maison des parents, pôle ados et santé, espace administratif, etc.). Les travaux de désamiantage sont en cours avant démolition de certains anciens bâtiments. Plusieurs mails paysagés sont prévus dont l'un traversant la Cité éducative et un autre qui démarre au Trident dont l'un des bâtiments a déjà été supprimé et aboutit à l'avenue de Poissy. Des parvis et places seront également créés.

260 logements seront créés sur environ 2,5 ha répartis en 5 lots dont 4 pilotés par Paris-Sud-Aménagement (A B C D) le long de l'avenue de Poissy et 1 à la charge du bailleur Foncière Logement (E) au sud-est. Une surface commerciale et une maison médicale compléteront le premier

lot livré (A) en rez-de-chaussée. Les nouvelles circulations douces créées constitueront des traversantes ouest-est du quartier pour relier la Cité éducative au parc Champeau notamment. Les surfaces publiques prévues seront de l'ordre de 2 ha. Le marché sera repositionné. Plus de 80 places de parkings seront créées et les parkings actuels seront réaménagés et plantés. Le futur parking privé de l'Ellipse sera intégralement reprofilé par apports de 6500 m³ de remblais : les voitures stationnées seront ainsi au même niveau que le bâtiment et une partie sud-ouest sera rétrocedée pour créer un parking public à proximité du secteur gare. Le parking devant la mosquée sera supprimé et remplacé par un parvis. Parmi les autres modifications du quartier, les accès à la gare et aux quais seront facilités et la RD1 devrait être requalifiée en boulevard urbain dès qu'une déviation des poids-lourds aura pu être effectuée.

1.3. Cadre juridique

S'agissant d'une enquête publique unique, des modalités communes de publicité, d'organisation et de déroulement ont été appliquées pour chacune des deux enquêtes Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Enquête parcellaire.

1.4. Pilotage de l'opération et bénéficiaire de la DUP

La Communauté urbaine Grand Paris Seine-et-Oise (CU GPS&O) pilote l'opération du fait de sa compétence en politique de la ville et en renouvellement urbain. La délibération du Conseil communautaire du 12 décembre 2019 désigne Paris Sud Aménagement comme concessionnaire de cette opération. Le traité de concession a été signé le 20 Janvier 2020. Paris Sud Aménagement est donc le bénéficiaire de la DUP et s'est substitué à la CU GPS&O dans le cadre du contrat ANRU2.

1.5. Bilan de la concertation

La délibération du conseil communautaire du 11 avril 2019 a fixé les objectifs et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Les questions ont principalement porté sur le projet de Cité éducative. Les ateliers menés en 2022 ont permis de faire évoluer les espaces publics.

1.6. Avis de l'autorité environnementale

L'Autorité environnementale a émis un Avis n° APJIF-2022-054 en date du 13/07/2022 sur le projet de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes (78). L'Autorité environnementale a identifié pour ce projet les principaux enjeux environnementaux suivants : le cadre de vie et la biodiversité, la pollution des sols et des eaux, les déplacements et les impacts sanitaires associés, le climat et la vulnérabilité au changement climatique, les perturbations liées à la phase chantier.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont le cadre de vie et la biodiversité, la pollution des sols et des eaux, les déplacements et les impacts sanitaires associés, le climat et la vulnérabilité au changement climatique, les perturbations liées à la phase chantier.

2. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PRÉLIMINAIRE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'enquête publique s'est tenue du 9 février 2023 au 20 mars 2023 inclus, sur une durée totale de 40 jours consécutifs sur la commune concernée par cette enquête : Chanteloup-les-vignes (siège de l'enquête).

2.1 Publicité de l'enquête

2.1.1 Affichages légaux

Les affichages légaux prévus à l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été effectués par les soins du Maire de Chanteloup-les-Vignes dans la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune. Paris-Sud-Aménagement a réalisé des affichages au sein du quartier.

2.1.2 Parution dans les journaux

Insertion dans la presse : les insertions ont eu lieu conformément à l'arrêté d'enquête avec deux séries d'insertions le 24 janvier 2023 (Le Parisien 78), le 25 janvier 2023 (Le Courrier des Yvelines) puis le 14 février 2023 (Le Parisien 78) et le 15 février 2023 (Le Courrier des Yvelines)

2.1.3 Autres mesures de publicité

L'avis d'enquête a fait l'objet de publications sur le site internet de la préfecture du 78 :

<https://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Urbanisme-Amenagement/Chanteloup-les-Vignes>

Le site internet de la commune a notamment relayé l'information.

2.2. Modalités de consultation du dossier d'enquête et du dépôt des observations

Le dossier d'enquête publique unique en format papier a été déposé dans la mairie seul lieu d'enquête, et était consultable aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de la préfecture des Yvelines à l'adresse suivante :

<https://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Urbanisme-Amenagement/Chanteloup-les-Vignes> et sur un site dématérialisé dédié à cette enquête à l'adresse

suivante :

<http://quartier-noe-chanteloup-les-vignes.enquetepublique.net>

Et à la préfecture des Yvelines sur un poste informatique, situé au Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques du lundi au vendredi, de 09 heures à 12 heures et de 14 heures à 15 heures 45.

Un registre d'enquête unique à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur a été déposé à la mairie de Chanteloup-les-Vignes.

Le public a pu également faire parvenir ses observations et propositions au commissaire enquêteur jusqu'au 20 mars 2023 inclus sur le registre dématérialisé accessible sur le site dédié : <http://quartier-noe-chanteloup-les-vignes.enquetepublique.net> ainsi que via l'adresse électronique dédiée à l'enquête :

quartier-noe-chanteloup-les-vignes@enquetepublique.net.

Ces observations pouvaient également être adressées par écrit à la mairie Chanteloup-les-Vignes 37 Rue du Général Leclerc, siège de l'enquête - à l'attention du commissaire enquêteur.

2.3 Déroulement des permanences et observations déposées

L'enquête a eu lieu dans les conditions prévues dans l'arrêté d'enquête et aucun incident n'est à signaler. Cette enquête s'est déroulée sans manifestation d'intérêt de la population : concernant la déclaration d'utilité publique, aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête du projet, aucun courriel n'a été adressé et personne ne s'est présenté au cours d'une des quatre permanences tenues.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse avec des observations personnelles auxquelles Paris Sud Aménagement a répondu. Des compléments d'information ont été demandés ce qui a décalé la remise du rapport.

3. CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

• Sur la manière dont la parole et la participation du public ont impacté l'évolution du projet

Le projet de Cité éducative s'est construit à partir de nombreux échanges dès 2017 puis lors du bilan de la concertation en 2019. Par la suite les ateliers en 2022 ont permis d'affiner les attentes relatives aux espaces publics, au confort (flots de chaleur) et à l'animation du quartier. L'intégration des remarques des habitants dans le processus de préfiguration des espaces publics a permis de définir des objectifs d'aménagement et a orienté le phasage général de leur requalification autour de trois secteurs prioritaires : l'entrée de ville/place actuelle du marché, l'avenue de Poissy moitié sud, et le secteur gare.

Plusieurs actions de concertation sont proposées par Paris Sud Aménagement dès 2023 pour aider à la configuration de ces secteurs : des ateliers avec les associations, des ateliers d'appropriation du mobilier avec les usagers et les collégiens, et des ateliers avec les habitants et aller vers des actions de préfiguration.

Paris Sud Aménagement propose également de communiquer sur l'avancée des chantiers en cours (plan de circulation, résultats des études de sol, de bruit, etc.) et mettra en place des moyens d'alerte en cas de nuisances.

Une commission de suivi de l'évolution des travaux pourrait être mise en place avec les habitants et les associations locales, et certains services administratifs pour donner plus de visibilité aux transformations.

• Sur le périmètre de la DUP

Ce périmètre est cohérent. Il est toutefois plus réduit que celui du QPV (quartier prioritaire de la ville) : il n'intègre pas une partie ouest, une partie nord-est, une bande est, et par contre intègre la RD1 et la gare. Ce périmètre de DUP regroupe ainsi toutes les opérations à venir, y compris la transformation de la RD1 en boulevard urbain.

• Sur le bilan de l'opération

La qualification d'utilité publique d'un projet se définit au travers de la théorie dite du bilan coût / avantages, caractérisée de très longue date par le Conseil d'État (Ville Nouvelle-Est 28 mai 1971), et aux termes de laquelle : « une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social, la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement, et l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

L'utilité publique d'un projet suppose alors que l'intérêt général et les avantages attendus du projet priment sur ses différents coûts et inconvénients notamment sociaux, environnementaux, écologiques, sanitaires, financiers, etc., considérant sa configuration, son ampleur, ses modalités géographiques et techniques d'implantation et de fonctionnement.

Le commissaire enquêteur s'est donc attaché à examiner successivement les différents critères qui lui permettraient de se prononcer sur le bilan de cette opération au travers l'étude des éléments du dossier et les réponses apportées par le maître d'ouvrage suite au procès-verbal de l'enquête.

- S'agissant de l'intérêt général de cette opération : le but de cette opération est le renouvellement de l'ordre du quart du quartier. 260 logements sur une Surface de Plancher (SDP) totale d'environ 17000 m² seront créés avec des logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) en petits collectifs ou individuels groupés, en Bail Réel Solidaire (BRS), des Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) et des logements en accession à la propriété. Ce projet vise à diversifier l'offre de logements. La Cité éducative à l'emplacement de l'actuel groupe scolaire Roland Dorgelès est un concept innovant en vue de favoriser la scolarisation, l'accès à la lecture et l'échange avec les familles. La création d'une maison médicale et la création d'un commerce de proximité participeront à

l'animation du quartier et offriront des services de proximité. L'objectif poursuivi présente donc sans aucun doute un caractère d'intérêt général.

Cette opération toutefois contribuera à la densification du quartier, à une dégradation supplémentaire de la qualité de l'air, à une augmentation de la circulation (+6%) et du bruit, à la suppression d'espaces naturels avec une perte a minima temporaire de biodiversité. Sa réalisation complète nécessite d'aller jusqu'à l'expropriation en cas de non accords amiables sur la cession des parcelles encore à acquérir. Déjà aujourd'hui 22 familles ont été déplacées (Immeuble Trident démolli) et 8 autres foyers seront déplacés. De même des emplois seront supprimés par éviction du Kebab, de l'activité palettes, des garages a minima.

Concernant l'opération sur le parking de l'Ellipse : la rehausse du parking nécessitera un apport de 6500 m³ de terres soit l'équivalent de l'ordre de 400 camions d'apports.

- S'agissant du coût de l'opération : le coût de l'opération est porté par plusieurs acteurs. Et fait partie d'une contractualisation ANRU. La seule interrogation du commissaire enquêteur porte sur le coût de la rehausse du parking de l'Ellipse par rapport aux avantages attendus et les inconvénients (suppression d'arbres et d'arbustes, perte a minima temporaire de biodiversité, poussières lors de la manipulation des remblais, circulation additionnelle à proximité du carrefour RD1/RD22, voisinage compliqué avec le marché, localisé en face à ce jour, etc.). L'évacuation et le traitement des terres polluées extraites sur les différentes zones peuvent également réserver des surprises en termes de coût si les terres sont déclassées d'inertes vers des déchets non dangereux. Il est également indiqué la nécessité de recouvrir par 30 cm de terres végétales certaines zones en cas de pollution des sols et de risques sanitaires associés... Si ces terres végétales sont importées un surcoût est attendu. L'arrêt des chantiers proposé en cas de pollution trop importante par des poussières par exemple pourra également engendrer des coûts supplémentaires.

- S'agissant de la rentabilité socio-économique de l'opération : le coût de la construction ayant augmenté le prix du logement au m² pourra être amené à augmenter modifiant la rentabilité socio-économique de l'opération.

- S'agissant des atteintes à la propriété privée de l'opération : toutes les expropriations envisagées sont nécessaires pour la réalisation de l'intégralité du projet selon cette programmation.

- S'agissant des atteintes environnementales de l'opération

Biodiversité : les mesures de prévention de dispersion des espèces invasives sont indiquées comme nécessaires, il s'agira d'identifier ces présences avant travaux et d'indiquer les procédures d'extraction et d'évacuation/traitement.

Dans un esprit de frugalité demandé par le plan biodiversité 2030, les espaces naturels méritent une attention particulière avec une préservation d'une partie des sols et des écosystèmes par évitement. Ainsi la réduction des emprises au sol des bâtis notamment sur le lot sud-est pourrait ajouter des surfaces naturelles de pleine terre, tout comme l'incorporation d'îlots végétalisés existants dans la conception des espaces publics. Cette frugalité pourrait commencer par le maintien d'un minimum d'espaces de nature existants à inclure dans les cahiers des charges (par exemple xx% des espaces de pleine terre doivent être des espaces d'origine, préservés).

Les allées d'arbres le long de la rue de Poissy semblent conservées. Le commissaire enquêteur retient cette ambition de planter des arbres et note cet engagement à préserver les arbres en limite des lots.

Coefficient de Biotope par Surface : L'opération étant intégrée dans la démarche EcoQuartier (labélisé Etape 2 en 2019), il sera rendu compte de l'efficacité de l'évaluation de la végétalisation sur la maîtrise des phénomènes d'îlots de chaleur urbains. Les objectifs de Coefficient de Biotope par Surface (+25% par rapport à l'existant) seront intégrés dans les prescriptions relatives à l'ensemble des lots qui s'imposent aux opérateurs et seront contractualisés dans les actes de vente. Ces coefficients devraient être calculés à partir d'une analyse cartographique de l'existant plus fine, par îlot aménagé.

Notion de pleine terre : cette notion de pleine terre devrait être entendue comme un sol en place non remanié afin de bénéficier de sa pleine patrimonialité (faune du sol et végétalisation déjà partiellement résiliente) et s'inscrire sur les sols en place les plus patrimoniaux pour les préserver.

De même une terre végétale « recomposée » ne pourra pas en effet donner les mêmes services écosystémiques qu'une terre végétale vivante qui s'est formée naturellement. La qualité des terres et des sols participe à la qualité de la végétation du quartier et à sa résilience.

Gestion de la ressource eau : chaque programme gèrera ses eaux pluviales par infiltration ou stockage. Des zones de stockage d'eau de pluie (eau des toitures vers un bassin en sous-sol par ex) seraient à privilégier pour l'arrosage des espaces reconstitués.

Energies renouvelables-consommation : la faisabilité de raccordement au réseau de chaleur existant est compromise ainsi les promoteurs doivent étudier d'autres solutions de type : pompe à chaleur et géothermie, photovoltaïque. Pour la construction de la Cité éducative, le permis de construire a été déposé en août 2021, ainsi le projet s'est engagé à respecter la RT2012 et le niveau E1C1 du label E+C-. Les autres programmes s'engagent à respecter la RE2020.

Désimperméabilisation/Gestion de l'eau sous forme de noue : le programme privilégie l'infiltration de l'eau à la parcelle sous forme de noue. La profondeur de la nappe alluviale devrait être précisée au droit de l'îlot sud est.

-S'agissant des atteintes sociales de l'opération

Il s'agit de la perte des emplois liés à l'éviction du kebab et des 2 garages, du déplacement de 22 foyers suite à démolition du Trident, et de l'éviction de 8 foyers. Le bailleur social s'est engagé à reloger les foyers au sein de son périmètre. Les négociations amiables seront privilégiées. Les

entreprises chargées des travaux emploieront des ouvriers dont certains pourraient être recrutés au sein du quartier. La perte d'emploi éventuelle en cas de non accord avec la boulangerie sera compensée par l'ouverture d'un commerce et par la relocalisation et l'agrandissement de la maison médicale. Le coût social de l'opération sera donc modéré.

-S'agissant des atteintes à la santé publique de l'opération

Quelles que soient les précautions prises, les impacts environnementaux (bruits, poussières, etc.) seront présents sur toute la durée des chantiers. Ce quartier possède diverses populations sensibles au sein des écoles, des enfants de la Cité éducative et la résidence senior au centre du quartier. Ces aspects sont donc à étudier.

Pollution des sols et santé : des pollutions de sols ont été constatées lors des investigations. Les risques en situations projetées ne sont pas encore connus. Les plans-masses des projets mériteraient d'intégrer ces aspects, voire de modifier des positionnements selon les pollutions relevées. Paris Sud Aménagement s'engage à faire réaliser ainsi qu'à porter à connaissance les études de sols tout particulièrement au droit de la Cité éducative. Paris Sud Aménagement établira un plan de gestion des terres polluées extraites. Une analyse des risques résiduels à l'issue de l'ensemble des diagnostics de sites et sols pollués sur les différents secteurs du quartier de la Noé, sera également réalisée afin de garantir l'absence de risque en situation projetée.

Bruit : dans le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), il sera fait mention de l'obligation pour les futures sociétés de travaux intervenant sur le quartier de la Noé, de la mise en place de sonomètres à proximité des habitations et des différents équipements sensibles du quartier (éducatifs, petite enfance, produits seniors...). La mesure du bruit en phase chantier s'effectuera dès le commencement des travaux et sur toute leur durée. Le dépassement des valeurs réglementaires entraînera la mise en place de mesures visant à limiter ces activités ou bien à les répartir de manière plus pertinente au cours de la journée.

Qualité de l'air : la qualité de l'air du quartier est déjà préoccupante concernant les poussières PM2,5, les travaux vont contribuer sur 4 ans à augmenter les concentrations des poussières dans l'air.

Circulation trafic : l'étude indique une hausse de trafic de +6%. Paris Sud Aménagement s'engage faire réaliser une étude de trafic en état projeté au droit du quartier par un bureau d'étude spécialisé afin de caractériser l'état des charges sur la RD1 et la RD22 en situation future compte tenu des aménagements prévus à l'horizon 2027.

• **Sur les effets du projet**

Compte tenu des éléments analysés et du fait que les effets du projet seront suivis in situ lors des travaux avec arrêt en cas de risque pour la santé, ou feront l'objet de modélisations plus fines et que les résultats des études seront communiqués aux habitants et à l'administration, compte tenu des améliorations paysagères et du désenclavement apportés, du renforcement d'un maillage doux du

quartier, de la volonté de créer un écoquartier, de diversifier l'offre de logements, de la création d'un pôle éducatif innovant,

Je considère ainsi que le bilan est positif et favorise le changement de l'image du quartier par l'ouverture et la lisibilité des déplacements, par la nouvelle attractivité créée par la Cité éducative, par l'accompagnement arboré, par des modes d'accès à la propriété innovants, le tout dans un esprit d'effacement de la rupture entre le haut de Chanteloup-les-Vignes et ce quartier de grands ensembles.

• Sur la construction du projet

La concession met à la charge de l'aménageur la création et la requalification d'espaces publics et l'acquisition puis la mise en état de diverses emprises foncières en vue de leur cession à des opérateurs immobiliers qui auront en charge la réalisation d'environ 260 logements et quelques commerces en rez-de-chaussée. À l'issue de la concession, l'ensemble des espaces publics seront rétrocédés à GPS&O qui en assurera la gestion. Le projet urbain est validé par l'ANRU, la Région, le Département, la Communauté Urbaine qui le subventionne dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Les nouveaux bâtiments s'inscrivent dans la continuité des opérations de diversification de logements de l'ANRU 1.

Programmation des travaux : les travaux des lots B, C et D commenceront à l'achèvement de ceux de la Cité éducative. La période de travaux sur le lot E n'est pas précisée tout comme la période des travaux des secteurs gares, RD1 et de l'Ellipse.

Acceptabilité sociale : en plus de l'affichage des plans de circulation, pour toutes les nuisances liées aux chantiers (bruit, pollution, voirie...), Paris Sud Aménagement s'engage à mettre en place un mode de communication entre les maîtrises d'ouvrage et les habitants : circulaires d'information riverains, affichages, adresse mail, ligne téléphonique, etc. qui sera annexé au cahier des charges des entreprises.

• Sur la forme et la procédure de l'enquête publique

À l'issue de cette enquête, il apparaît :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et qu'elle a été maintenue pendant toute la durée de l'enquête soit 40 jours à la fois par la Mairie et sur le quartier de la Noé
- que les publications légales ont été faites dans les journaux plus de 15 jours avant le début de l'enquête puis répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête
- que le dossier d'enquête papier relatif au projet a été mis à la disposition du public pendant la durée totale de l'enquête dans la commune concernée, avec plusieurs plans A0 de délimitation des zones de ce programme permettant un repérage des parcelles concernées
- que ce même dossier d'enquête du projet était consultable en ligne sur le site internet de la préfecture des Yvelines et sur le site de l'hébergeur de l'enquête,

- qu'un registre d'enquête papier a été mis à la disposition du public dans la mairie de Chanteloup-les-Vignes
- qu'un registre dématérialisé permettait au public d'adresser ses observations par voie électronique
- qu'une adresse courriel dédiée à l'enquête permettait également d'adresser ses observations par voie électronique
- qu'un poste informatique mis en place à la préfecture des Yvelines permettait de consulter le dossier d'enquête relatif au projet
- qu'en complément des publicités ci-dessus, l'information était relayée par le site internet de la Mairie de Chanteloup-les-Vignes
- que le commissaire enquêteur a tenu dans la commune concernée par l'enquête les 4 permanences prévues au total pour recevoir le public
- que le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique
- que les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont été respectés
- qu'aucun incident n'a affecté le bon déroulement de cette enquête
- qu'il n'y a pas eu d'observation sur la DUP au cours de cette enquête publique.

• Sur la mise en œuvre du projet

Les intervenants dans cette opération d'aménagement :

- **Paris Sud Aménagement**, concessionnaire de l'opération. En charge de la création et la requalification des espaces publics et l'acquisition puis la mise en état de diverses emprises foncières en vue de leur cession à des opérateurs immobiliers. À l'issue de la concession, l'ensemble des espaces publics seront remis à GPS&O qui en assurera la gestion.
- **GPS&O**, concédant, direction de projet du NPNRU et en charge de la Maîtrise d'ouvrage des espaces publics de la rue des Petits Pas et gestionnaire à terme des espaces publics.
- **Le Département des Yvelines**, pour la requalification de la RD1 localisée en entrée de ville du quartier et de la départementale traversant le quartier (RD22).
- **Les Résidences Yvelines Essonne**, intervenant sur la résidentialisation de son patrimoine.
- **Foncière Logement**, pour les logements à construire sur le secteur au sud-est du périmètre (40 logements en LLI).
- **SEQENS**, intervenant sur les espaces privés aux abords résidence Béguinage.
- **La Ville de Chanteloup-Les-Vignes**, MOA de la Cité éducative.

La coordination des différents intervenants est faite par Paris Sud Aménagement. L'opération globale est intégrée dans la démarche EcoQuartier (labélisé Etape 2 en 2019). Un assistant à maîtrise d'ouvrage Développement Durable sera spécialement missionné pour définir et s'assurer de la mise en œuvre des préconisations environnementales et de lutte les îlots de chaleur et le changement

climatique. Les objectifs sont ensuite suivis à chaque phase : AVP, PRO DCE, Chantier des espaces publics / Esquisse, PC, PRO DCE, Chantier des lots privés.

L'appréciation sommaire des dépenses comprend les acquisitions foncières, la démolition et mise en état des sols (désamiantage, dépollution des sols, démolition d'un des immeubles du Trident etc.), la création et la requalification des espaces publics (rue des Petits Pas, place, parvis, mails, voies nouvelles, résidentialisation de l'Ellipse, résidentialisation et aménagement du bailleur Seqens, résidentialisation du Trident Nord), la Cité éducative Simone Veil (réhabilitation du collège et construction du nouveau groupe scolaire). Le montant HT des dépenses relatives à la DUP est évalué à 29 850 000 €HT. Ces projets entrent dans le cadre de la convention ANRU 2 et sont ainsi financés, par l'État, la Région, le Département et la Communauté Urbaine Grand Paris Seine-et-Oise.

Ce projet de Cité éducative a obtenu en septembre 2019 le label Cité éducative au sens du CGET en partenariat entre le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Locales et le Ministère de l'Éducation Nationale.

• **Sur les avis favorables ou les contestations exprimées**

Bilan des observations recueillies : Aucune observation du public ne portait sur la DUP.

Après avoir examiné l'ensemble du projet et ses conditions de réalisation et de mise en œuvre compte tenu des objectifs visés ;

Après avoir échangé avec Madame la maire et Paris Sud Aménagement,

j'émet les recommandations suivantes :

- adapter les aménagements du parking de l'Ellipse en optimisant les remblais (réduction)
- décliner la notion de frugalité au sein des différents espaces du quartier dans la consommation des espaces naturels de pleine terre
- privilégier l'usage des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts du quartier en organisant des rétentions
- préciser les différentes approches (désimperméabilisation, îlot de chaleur, coefficient de biotope) dans toutes les phases des projets, jusqu'aux plus détaillées pour s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés dans les cahiers des charges
- être attentif à la qualité des remblais (Ellipse) et des terres végétales rapportées
- avoir des objectifs de désimperméabilisation plus ambitieux
- évaluer l'impact réel des stationnements pour le confort du quartier (/ îlot de chaleur) et l'incidence sur le patrimoine arboré.

En conclusion de ce qui précède, j'émet un avis favorable au projet de DUP dans le cadre de sa déclaration d'utilité publique sur la base des éléments constitutifs du projet, des analyses et engagements de Paris Sud Aménagement notamment ceux repris dans cette conclusion et des recommandations ci-dessus,

Cet avis est assorti de quatre réserves :

- Le suivi de la qualité de l'air lors des travaux, avec déclenchement d'alerte en cas de dépassement de valeur. La méthode de calcul de la valeur seuil et des niveaux d'alerte serait à définir avec l'Agence Régionale de Santé. En effet une modélisation sanitaire préalable est vraisemblablement nécessaire pour s'assurer des niveaux de dépassement maximum admissibles au droit des cibles sensibles sur la durée des chantiers.
- La réalisation d'une étude de la qualité de l'air en situation projetée.
- La réalisation a minima des ateliers participatifs énoncés dans le mémoire en réponse à l'Autorité environnementale.
- La mise en place courant second semestre 2023 d'un comité de suivi des opérations intégrant les habitants et les associations avec une fréquence de tenue a minima 2 fois par an pendant la durée des travaux.

Fait à Épône, le 17 mai 2023,

Anne de Kouroch

