

Commune de La Celle Saint-Cloud Département des Yvelines (78)

Enquêtes publiques conjointes:

- Déclaration de 6 projets valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de La Celle Saint-Cloud,**
- Déclassement de 2 biens fonciers du domaine public communal (suivant procédure dite « par anticipation »)**

Du lundi 31 août 2020 au vendredi 2 octobre 2020
(Suivant l'arrêté municipal n° 2020.79 du 23 juin 2020)

RAPPORT d'ENQUÊTE

en date du 17/11/2020
de Mr Alain COVILLE, Commissaire Enquêteur,
désigné le 24 juin 2020 par
décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif
de VERSAILLES

Réf : E20000029/78

Sommaire

Préambule	4
1 Objet de l'enquête publique	5
2 Présentation des 6 projets objet de la déclaration de projets.....	7
3 Environnement juridique et administratif	29
4 Désignation du Commissaire Enquêteur.....	32
5 Modalités de l'enquête publique conjointe	32
6 Publicité légale de l'enquête publique.....	33
7 Autres moyens extra-légaux de publicité et d'information du Public	34
8 Consultation des Personnes Publiques Associées (P.P.A.).....	34
9 Composition du dossier d'enquête publique	35
10 Etude et qualité du dossier d'enquête publique	36
11 Rencontre avec l'autorité organisatrice	37
12 Tenue des permanences	38
13 Clôture des registres.....	38
14 Synthèse des observations, Mémoire en réponse et Commentaires du C.E.	39
Avis et conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur	65

Liste des annexes

Annexe 1	1 page	Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant le Commissaire Enquêteur
Annexe 2	3 pages	Arrêté d'ouverture de l'Enquête Publique conjointe portant sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projets et sur le déclassement d'emprises de terrains du domaine public communal
Annexe 3	6 pages	Attestations de parution et extraits des avis dans les annonces légales
Annexe 4	1 page	Avis d'enquête publique affiché
Annexe 5	2 pages	Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique par le Maire
Annexe 6	5 pages	Constat par certificat numérique de l'affichage des avis
Annexe 7	1 page	Diffusion information sur l'Enquête Publique dans « Cellois Infos »
Annexe 7	4 pages	Attestation de mesures complémentaires de publicité de l'E.P.
Annexe 8	1 page	Courrier adressé aux P.P.A. (Personnes Publiques Associées)
Non numéroté		2 REGISTRES D'ENQUETE PUBLIQUE (retournés à la mairie de LCSC avec le rapport du Commissaire Enquêteur) Non présents dans l'exemplaire du rapport destiné au TA.

PREAMBULE

La commune de la Celle Saint-Cloud (78170) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2017.

Site et situation

La Celle Saint-Cloud, 21 374 habitants, est située à l'Ouest de Paris, dans le département des Yvelines.

La commune couvre une superficie de 583 ha .

Les différents axes de transit existants découpent son territoire en 9 quartiers. Son paysage urbain est caractérisé par un relief assez marqué, avec des espaces boisés couvrant plus de 25% de sa superficie.

La commune est constituée de quartiers composés essentiellement d'immeubles collectifs, le reste des quartiers étant constitué principalement d'habitat individuel.

La commune se situe entre la Nationale 186 et l'A13. Elle est directement desservie par les infrastructures de transport magistrales (PDUIF).

Elle est traversée par la ligne de chemin de fer sur laquelle circule le train L (Paris Saint-Lazare / Saint-Nom-la-Bretèche).

Contexte communautaire

La Celle Saint-Cloud est membre de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc depuis le 1er janvier 2014.

La commune a conservé la compétence urbanisme.

Contexte communal

La commune souhaite répondre aux demandes et aux besoins des cellois en matière d'équipements et de diversification de l'offre de logements.

Elle désire notamment favoriser les parcours résidentiels, en permettant la création, sur l'ensemble du territoire communal, de logements accessibles et de qualité.

Elle a décidé d'engager une opération importante d'aménagement urbain, avec la création d'un nouveau quartier, appelé « Coeur de Ville », comportant une offre nouvelle de logements et d'activités économiques, dans le respect de la qualité de l'environnement et des paysages.

C'est dans ce cadre que la ville de la Celle Saint-Cloud a démarré plusieurs projets, présentés lors des conseils municipaux du 16 octobre 2018 et du 20 novembre 2018, et qui nécessitent la mise en compatibilité du PLU.

La présente enquête publique conjointe regroupe 2 volets :

- D'une part, la déclaration de divers projets (6), entraînant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur les zonages concernés.
- Et, d'autre part, le déclassement (suivant la procédure dite « par anticipation ») de 2 biens fonciers appartenant au domaine public communal, préalablement à leur cession.

1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de La Celle Saint-Cloud dispose d'un PLU approuvé le 13 juin 2017.

La déclaration de projet (➡ **Volet n°1 de l'enquête publique conjointe**) nécessitant une mise en compatibilité du PLU de La Celle Saint-Cloud , porte sur six opérations (voir localisation sur figure 1, page 6) :

1. l'extension en surface du collège Louis Pasteur, pour lequel un secteur « UEg » est créé dans le PLU, qui dispense l'opération du respect de contraintes d'implantation des constructions et de prise en compte du paysage, et permet d'y édifier des constructions jusqu'à 15 m de hauteur ;
2. la construction de 48 logements sociaux et d'une crèche aux abords de l'avenue Corneille, pour lesquels est créé un secteur réglementaire « UEh » qui permet notamment de dispenser l'opération du respect de règles de recul par rapport à la voirie ;
3. la réhabilitation et le changement de destination d'un bâtiment accueillant aujourd'hui des activités tertiaires, en vue de la création de 68 logements et d'un espace de co-travail aux abords de l'avenue Jean Moulin, pour lesquels est créé un secteur réglementaire « ULb » où sont autorisés notamment les changements de destination ;
4. la construction de 66(71) logements sociaux ou en « loyer libre » avenue Maurice de Hirsch aux abords de l'autoroute A13, pour lesquels est créé un secteur « UEF » dont le règlement est adapté à la volumétrie des constructions projetées, et est supprimée une protection du paysage;
5. la mise en oeuvre de l'opération « Coeur de Ville », dont la définition a évolué depuis l'approbation du PLU en vigueur, avec la prise en compte, dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur , de la diversification des logements désormais envisagée et avec l'augmentation de la hauteur maximale des constructions permise par le règlement dans le secteur concerné (secteur 1Au) ;
6. la réalisation d'un « espace de stationnement paysager » dans un espace en continuité d'un stationnement existant (secteur UEe) , sur lequel est supprimé un espace boisé classé à hauteur de 500 m².

D'autre part, les 2 projets référencés ci-dessus 2 et 4 , prévus d'être réalisés sur 2 sites faisant partie actuellement du domaine public communal , nécessitent donc d'être déclassés suivant la procédure dite « par anticipation » ➡ **Volet n°2 de l'enquête publique conjointe**)

« Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L. 3111-1 indique que « les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles. Par conséquent, les collectivités territoriales devront, pour céder un bien de leur domaine public, le désaffecter et le déclasser préalablement, afin de l'incorporer dans leur domaine privé ».



Figure 1: Localisation au sein du territoire communal des six opérations de la DP – extrait du document « Évaluation environnementale _ exposé des changements »

2 PRESENTATION DES 6 PROJETS COMMUNAUX **CONTENUS DANS LA DECLARATION DE PROJET**

Les 6 projets, pour lesquels la commune se prononce sur l'intérêt général par déclaration de projet (article 300-6 du code de l'urbanisme), sont les suivants :

2.1 Rénovation /extension du collège Louis Pasteur

(repère n°1 sur la figure 1 ,page 6)

Le collège, construit en 1969, se trouve dans le quartier arboré de la Feuillaume, à proximité immédiate de l'école élémentaire Louis Pasteur.

La parcelle dispose d'un fort dénivelé d'environ 9,5 m : elle se trouve approximativement entre 160 m NGF (au sud) et 151 m NGF (au nord).

Le collège actuel dispose d'un gymnase vétuste, d'équipements non adaptés et d'une saturation de ses effectifs.

Le collège accueille en son sein, un gymnase, vétuste et dégradé, situé au-dessus des salles des classes, qui subissent des nuisances acoustiques fortes.

Les effectifs de l'établissement pour la rentrée 2017/2018 s'élèvent à 460 élèves, pour une capacité donnée de 400.

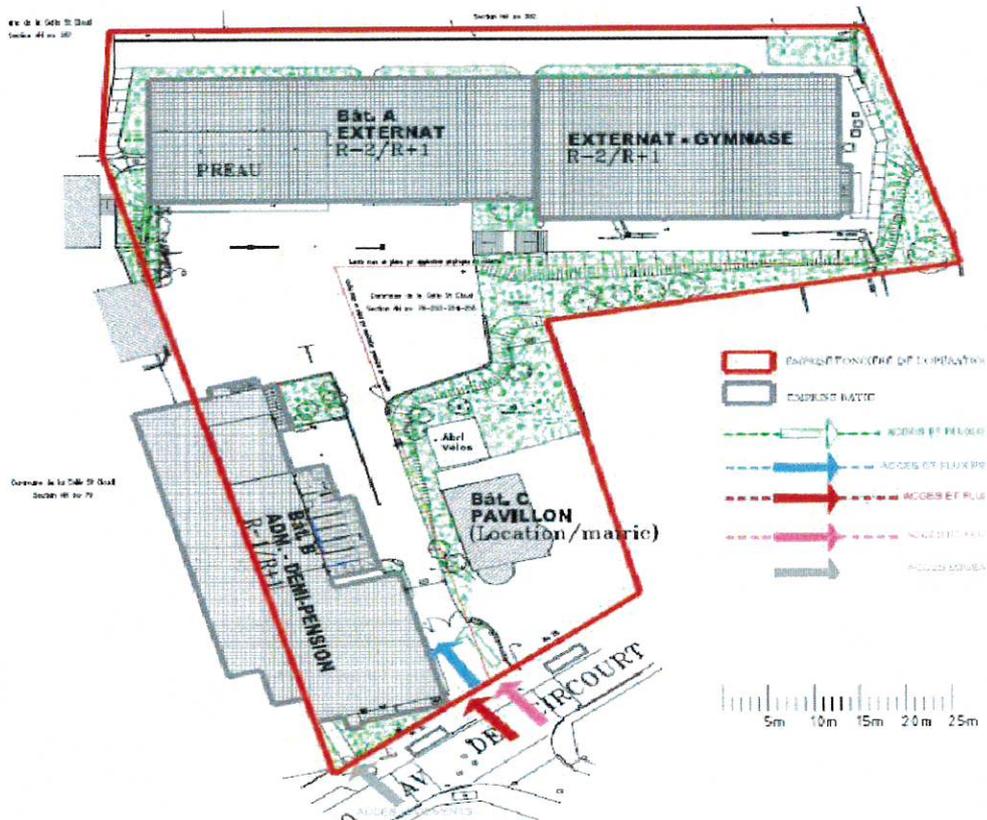
Les travaux de rénovation et d'extension du collège porteront sa capacité d'accueil à 500 élèves.

Le projet consiste en une opération de rénovation, de restructuration et d'extension, ainsi que d'une reconstruction du gymnase, pour une opération globale de 25 millions d'euros TTC environ, portée par le Conseil Départemental des Yvelines.

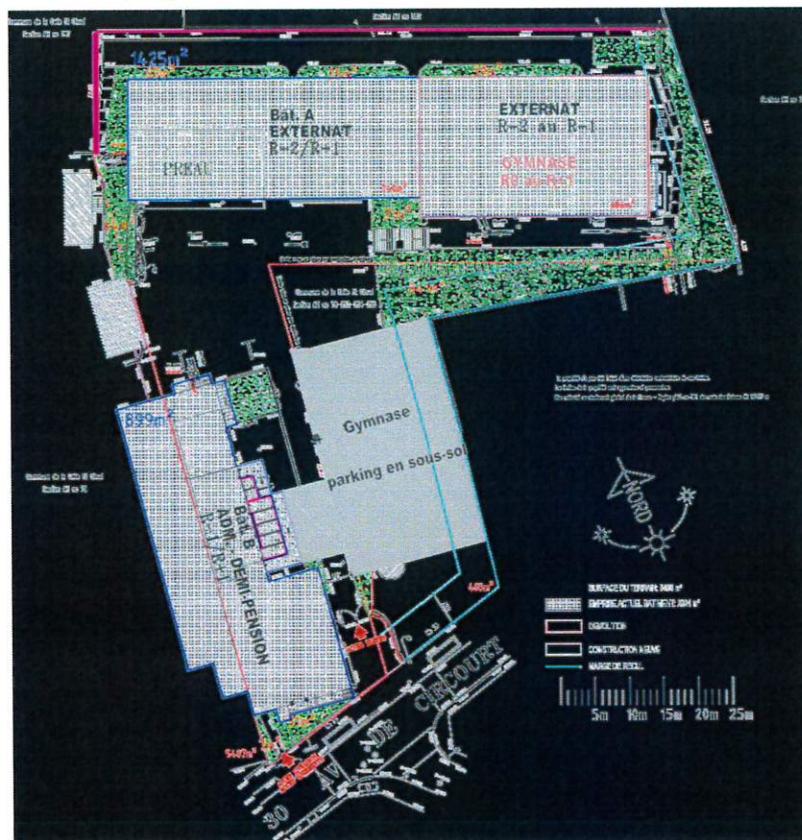
Programme des travaux prévus :

- Démolition partielle du gymnase au bâtiment A (conservation du plancher R-1)
- Reconstruction des planchers pour la création des salles
- Restructuration complète du bâtiment A
- Restructuration des locaux de la maintenance au R-1
- Réorganisation et réhabilitation des locaux administration avec l'intégration d'une extension au R+1
- Rénovation de l'ensemble de logements du personnel logé
- Construction d'un bâtiment neuf (gymnase) :
- Démolition du pavillon et construction du gymnase (catégorie B tel que l'existant) avec vestiaires et parking en sous-sol
- Intégration de la desserte verticale au R+1 face à l'administration, afin de réorganiser les locaux

Plan de masse actuel du collège Louis Pasteur :



Plan de masse projeté du collège Louis Pasteur suite à la réalisation projet :



Evolution nécessaire sur le règlement du PLU existant :

Le terrain se trouve actuellement en zone UE du PLU approuvé le 13 juin 2017.

La zone UE : Il s'agit d'une zone d'habitat réalisée principalement sous forme de grands ensembles.

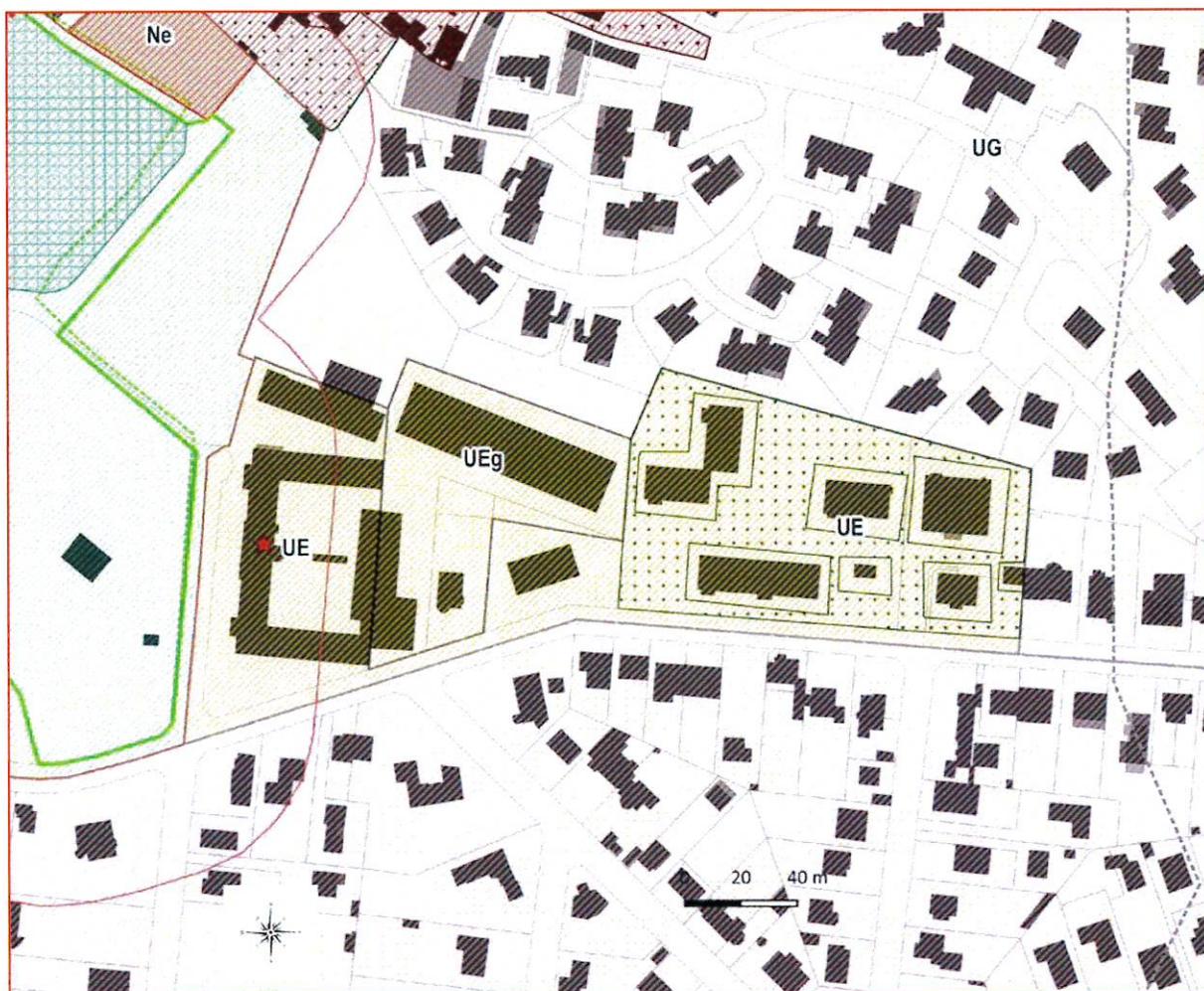
Outre des constructions à usage d'habitation, y sont implantés les équipements publics, commerces et activités.

Leur emprise laisse disponible des espaces verts privés et publics.

Leur implantation est généralement en retrait d'alignement.

Un secteur UEg, spécifique à l'emprise de l'opération concernée, serait donc créé au sein de la zone UE.

Extrait du PLU après modification



Un certain nombre de règles d'urbanisme en vigueur sur la zone UE ne permettent pas la réalisation du projet de restructuration du collège Louis Pasteur et de construction d'un gymnase.

Il y a donc lieu de faire évoluer certaines prescriptions (**voir en gras rouge les modifications**) comme suit :

Cela concerne les articles du PLU suivants:

- ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public :
 - Rajout au règlement du PLU : « **Secteur UEg : Non réglementé** »

- Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Rajout au règlement du PLU : « **Secteur UEg : Non réglementé** »

- Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
 - Rajout au règlement du PLU : « **Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul** ».

- Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :
 - Rajout au règlement du PLU : « **Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'emprise au sol** ».

- Dispositions relatives à la hauteur des constructions :
 - Rajout au règlement du PLU : « **Pour le secteur UEg, la hauteur est limitée à 15 mètres.**».

- ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées
 - Rajout au règlement du PLU : « **Non réglementé.**».

- Obligations en matière d'espaces libres et de plantations pour tous les secteurs, excepté UEe
 - Rajout au règlement du PLU : « **Non réglementé.**».

- TITRE IV- DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS GRAPHIQUES :

- CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX STATIONNEMENTS
 - Rajout au règlement du PLU : « **Logement de fonction lié et nécessaire à un équipement d'intérêt collectif. Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction.**»

2.2 Avenue Pierre Corneille : projet de construction de 48 logements sociaux accessibles et d'une mini-crèche

(repère n°2 sur la figure 1 ,page 6)

Dans le présent dossier, la Ville de La Celle Saint-Cloud soumet à enquête publique le déclassement d'une emprise située sur le territoire communal appartenant au domaine public communal, constitué de 44 emplacements de stationnement public, une voie de circulation publique, un pavillon inhabité comprenant un transformateur, des espaces verts et diverses installations techniques.

Le projet prévoit la réalisation de 48 logements sociaux et 24 places de stationnement, ainsi que d'une mini-crèche, **avec restitution du parking public municipal et des espaces publics**, après reconstitution de ces derniers.

Le site du projet s'insère entre plusieurs équipements publics importants déjà existants : la gare multimodale, la piscine municipale, le gymnase et le lycée Pierre Corneille.

Il bénéficie d'un accès direct à la forêt de Fausses-Reposes.

Vue du site et situation



Evolution nécessaire sur le règlement du PLU existant :

Le terrain se trouve en zone UE au PLU approuvé le 13 juin 2017.

La zone UE : Il s'agit d'une zone d'habitat réalisée principalement sous forme de grands ensembles.

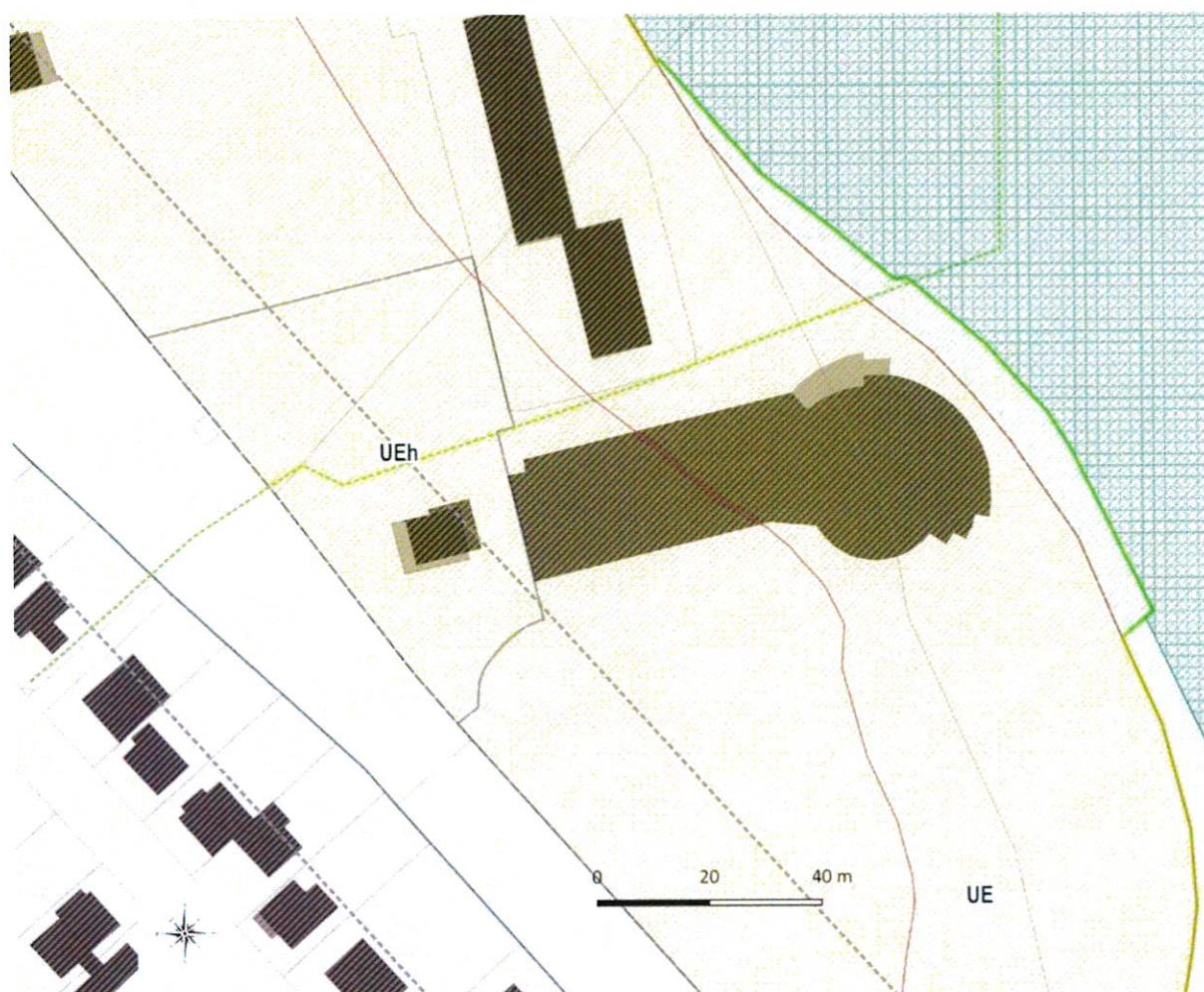
Outre des constructions à usage d'habitation, y sont implantés les équipements publics, commerces et activités.

Leur emprise laisse disponible des espaces verts privés et publics.

Leur implantation est généralement en retrait d'alignement.

Un secteur UEh, spécifique à l'emprise de l'opération concernée, serait donc créé au sein de la zone UE.

Extrait du PLU après modification



Un certain nombre de règles d'urbanisme en vigueur sur la zone UE ne permettent pas la réalisation du projet de construction des 48 logements et des 24 places de stationnement.

Il y a donc lieu de faire évoluer certaines prescriptions (**voir en gras rouge les modifications**) comme suit, au sein du secteur UEh à créer:

Cela concerne les articles du PLU suivants:

- ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu’aux voies privées ouvertes au public :
 - Rajout au règlement du PLU : « **Non réglementé pour le secteur UEh**».
- Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Rajout au règlement du PLU : « **Non réglementé pour le secteur UEh**».
- Dispositions relatives à l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
 - Rajout au règlement du PLU : «**Non réglementé pour le secteur UEh**».
- Dispositions relatives à l’emprise au sol des constructions :
 - Rajout au règlement du PLU : «**l’emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain**».
- Dispositions relatives à la hauteur des constructions :
 - Rajout au règlement du PLU : « **la hauteur des constructions devra respecter la typologie R+3**».

- ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées
 - Rajout au règlement du PLU : « **Non réglementé**».
- Obligations en matière d’espaces libres et de plantations pour tous les secteurs, excepté UEe
 - Rajout au règlement du PLU : « **Non réglementé**».

Procédure dite « par anticipation » de déclassement d’emprise de terrain du domaine public communal (volet n°2 de l’enquête publique conjointe)

Dans le présent dossier, la Ville de La Celle Saint-Cloud soumet à enquête publique le déclassement d’une emprise située sur le territoire communal appartenant au domaine public communal, constitué de 44 emplacements de stationnement publics, une voie de circulation publique, un pavillon inhabité comprenant un transformateur, des espaces verts et diverses installations techniques.

Ce déclassement vise à permettre la vente d'une partie de parcelles avenue Pierre Corneille à l'opérateur en charge de la réalisation dans ce secteur d'un programme immobilier de 48 logements (23 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.) et 25 en Prêt Locatif Social (P.L.S.)) comprenant 24 emplacements de stationnement en sous-sol, et d'une micro-crèche.

Une promesse unilatérale de vente a été signée entre les parties le 19 décembre 2018.

La surface totale de l'emprise du domaine public et de ses dépendances à déclasser est de 2 920 m², prélevée en partie sur la parcelle cadastrée AK n°183 et en partie sur la parcelle cadastrée AK n° 188.

Cette emprise permet aujourd'hui l'accès des véhicules au parking de la piscine pour les utilisateurs de la piscine. Elle permet également un accès direct à la gare et au lycée pour les habitants du quartier de la Chataigneraie.

Le déclassement d'un bien communal a pour effet de le faire sortir du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal, ce qui permet à la commune de le gérer avec plus de souplesse, et notamment de le louer ou de l'aliéner.

Cette procédure de déclassement relève de la compétence du Conseil Municipal et doit donc faire l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

Le CGPPP et notamment son article L.3111-1 indique que « *les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles. Par conséquent, les collectivités devront, pour céder un bien de leur domaine public, le désaffecter et le déclasser préalablement, afin de l'incorporer dans leur domaine privé* ».

Néanmoins, dans le cas de cette emprise de terrain, la prise d'une délibération ne suffit pas.

En effet, elle a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

La procédure de déclassement du domaine public routier communal doit également, comme le prévoit l'article L.141-3 du Code de la voirie routière, faire en amont l'objet d'une enquête publique.

L'enquête publique, comme définie à l'article L.134-2 du Code des relations du public avec l'Administration, « *a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision* ».

La présente enquête publique est donc un préalable à la délibération qui sera prise par le conseil municipal afin de prononcer formellement le déclassement de l'emprise de terrain concernée.

L'ouverture de la présente enquête publique a lieu dans le prolongement d'une première délibération du Conseil Municipal de La Celle Saint-Cloud en date du 20 novembre 2018 qui avait approuvé, les principes de désaffectation, de déclassement et de cession d'une partie des parcelles sus-visées.

Impact sur l'usage de l'emprise déclassée

Le réaménagement de cet espace, qui sera amené à devenir un espace bâti en partie, a pour conséquence la requalification des espaces publics qui le composent: une place piétonne sera créée, la sente sera requalifiée, les places de stationnement pour les usagers de la piscine seront restituées.

2.3 Avenue Jean Moulin: créer 68 logements locatifs et espaces de co-working dans un bâtiment tertiaire existant à réhabiliter

(repère n°3 sur la figure 1 ,page 6)

Cette opération est située avenue Jean Moulin, au Nord de la commune, longée à l'Ouest par une sente piétonne, l'escalier des Montmorts. Le projet consiste en la réhabilitation d'un bâtiment existant, accueillant actuellement des activités tertiaires, conformément au PLU.

L'objectif est de permettre la réhabilitation de ce bâtiment à fort potentiel d'aménagement, et idéalement situé, entre les deux gares du territoire communal.

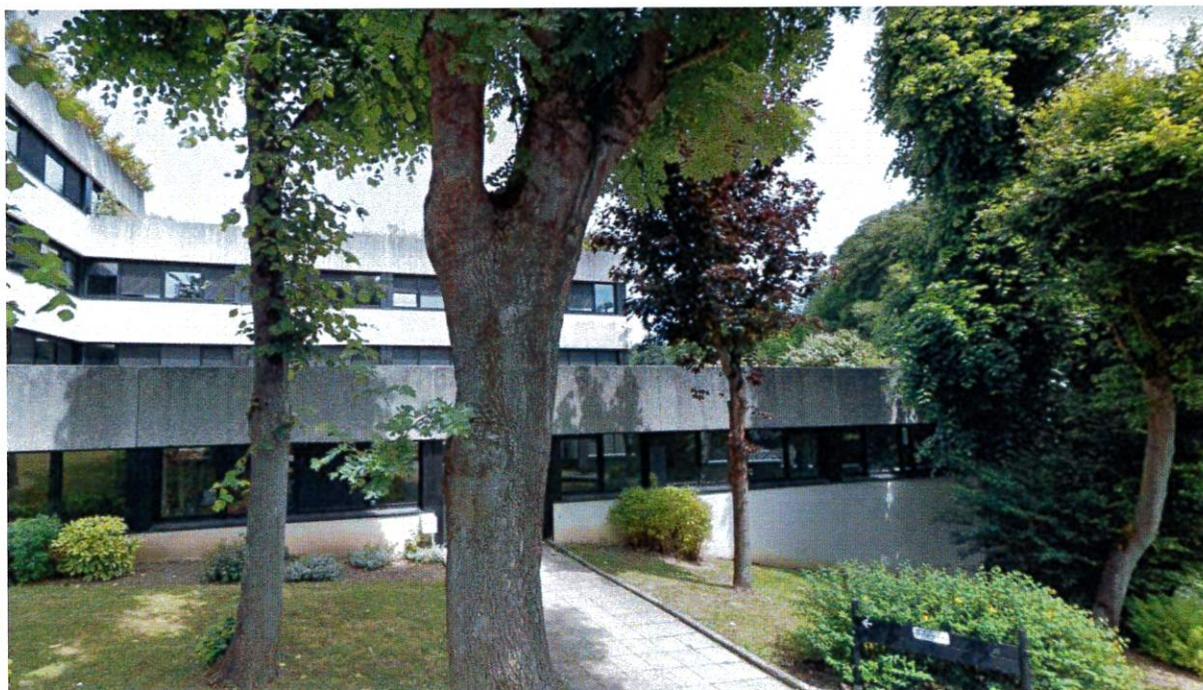
Il accueillera 68 logements locatifs aidés (3409m² de surface de plancher) et conservera la surface existante destinée aux activités tertiaires (1400m²), qui accueillera, par ailleurs, un espace de co-working, afin de répondre à la demande grandissante de micro entrepreneurs désireux de trouver un lieu d'échanges et de synergies.

L'intégralité de l'offre actuelle en matière de stationnement sera maintenue (135 places, dont 115 en sous-sol), couvrant largement les besoins des futurs logements et des entreprises installées.

Vue du site et situation



Vue du bâtiment existant



Evolution nécessaire sur le règlement du PLU existant :

Le terrain se trouve en zone UL au PLU approuvé le 13 juin 2017.

Caractère de la zone UL (selon le rapport de présentation) :

Par sa vocation ,elle est définie comme une zone d'activités tertiaires et d'activités de services.

C'est une zone à usage de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif.

La zone UL comprend ,en outre ,un secteur ULa, destiné à des logements pour les personnes âgées et les activités de services ou d'équipements d'intérêt collectif.

La création d'un secteur ULb s'avère donc nécessaire pour intégrer les évolutions réglementaires du site.

Extrait du PLU après modification

La création du secteur ULb permet d'intégrer les évolutions réglementaires exigées par le projet uniquement sur l'emprise du site.

Vocation du secteur (extrait du règlement) : « le secteur ULb autorise le changement de destination vers la vocation d'habitat.»

Il y a donc lieu de faire évoluer certaines prescriptions (voir en gras rouge les modifications) comme suit :

- ARTICLE UL 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

- Occupations et utilisations du sol interdite
 - Rajout au règlement du PLU : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
Dans le secteur UL uniquement :
-Les exploitations agricoles et forestières

- Les hébergements
- Les industries
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou délégataires, les établissements d'enseignement, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public

Dans les secteurs ULa et ULb uniquement :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les industries
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou délégataires, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs.

- Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
 - Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Dans le secteur UL uniquement :
 - Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
 - Dans le secteur ULa uniquement :
 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes âgées ou handicapées.
 - Dans le secteur ULb uniquement :**
 - le changement de destination des constructions vers la vocation d'habitat sous réserve d'une insertion paysagère et urbaine.**

2.4 Avenue Maurice de Hirsch, domaine de Beauregard : projet de construction de 66 (ou 71 !) logements accessibles

(repère n°4 sur la figure 1 ,page 6)

Le projet se situe sur le domaine de Beauregard, sur un îlot délimité par l'avenue Maurice de Hirsch et un espace boisé classé.

Il est actuellement occupé par un vaste parking

La photo ci-dessous, datant de quelques années, n'est pas le reflet de l'état actuel du parking , puisque celui-ci a déjà fait l'objet de travaux d'aménagement et qu'une opération immobilière en cours de construction de 3 immeubles en R+4 a déjà été initiée sur son emprise .



Afin de répondre à une demande en logements modernes et de qualité, ainsi qu'aux problématiques d'accessibilité sur le domaine de Beauregard, comptant moins de 2% de logements accessibles, la ville de La Celle Saint-Cloud souhaite réaliser un programme de 66 logements, destinés en priorité aux besoins d'accessibilité, notamment aux personnes à mobilité réduite.

Désireuse de proposer à ses habitants des logements parfaitement adaptés à leurs besoins et à leur situation, tout au long de leur vie, la ville met ainsi en oeuvre les moyens permettant l'amélioration du parcours résidentiel sur le domaine de Beauregard, et plus généralement sur le territoire communal.

Ce projet de construction, comportant 61 (66 !) logements locatifs aidés (55 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.) et 11 en Prêt Locatif Social (P.L.S.) et 5 logements en loyer libre, respecte un cahier des charges strict, qui prévoit le respect de la composition urbaine générale du Domaine de Beauregard.

Ces 66 (71 !) logements seront répartis sur deux bâtiments, en R+3+attique, retenus pour leur qualité architecturale et une parfaite intégration à leur environnement.

Ce projet se substitue à un parking aérien particulièrement dégradé en limite d'espace boisé classé (au PLU en vigueur) qui protège le site de la proximité de l'autoroute A13.

La diminution de la protection «élément du paysage à préserver» sur le site du parking totalement imperméabilisé n'a aucun impact sur les espaces boisés ou sur le paysage.

Le parti d'aménagement proposé préserve la totalité des boisements situés au Sud et à l'Est.

Le classement au PLU existant de cette parcelle en élément du paysage à préserver est de l'ordre de l'erreur d'appréciation.

Vue du site et situation



La conception du programme s'inscrit dans la poursuite des objectifs suivants (extrait du projet) :

- une démarche de développement durable exigeante,
- la recherche d'une insertion urbaine réussie,
- l'affirmation du caractère résidentiel de l'opération,
- la prise en compte du site : vues, orientations, ensoleillement,
- une attention particulière quant à la qualité des logements, une vigilance sur la durabilité des matériaux et leur maintenance,
- préserver et compléter la trame paysagère,
- créer les conditions d'une nouvelle qualité de vie par la qualité architecturale

NOTA :

Une opération de construction immobilière « lot Hirsch 1 » est en cours de réalisation par le même promoteur (la société 3F) ,sur la parcelle contigüe : édification de 3 immeubles de hauteur identique au futur projet.

Plan de masse projeté suite à la réalisation projet Av. Maurice de Hirsch



Evolution nécessaire sur le règlement du PLU existant :

Le terrain se trouve en zone UE au PLU approuvé le 13 juin 2017.

Extrait du règlement écrit du PLU existant :

« La zone UE : Il s'agit d'une zone d'habitat réalisée principalement sous forme de grands ensembles. Outre des constructions à usage d'habitation, y sont implantés les équipements publics, commerces et activités.

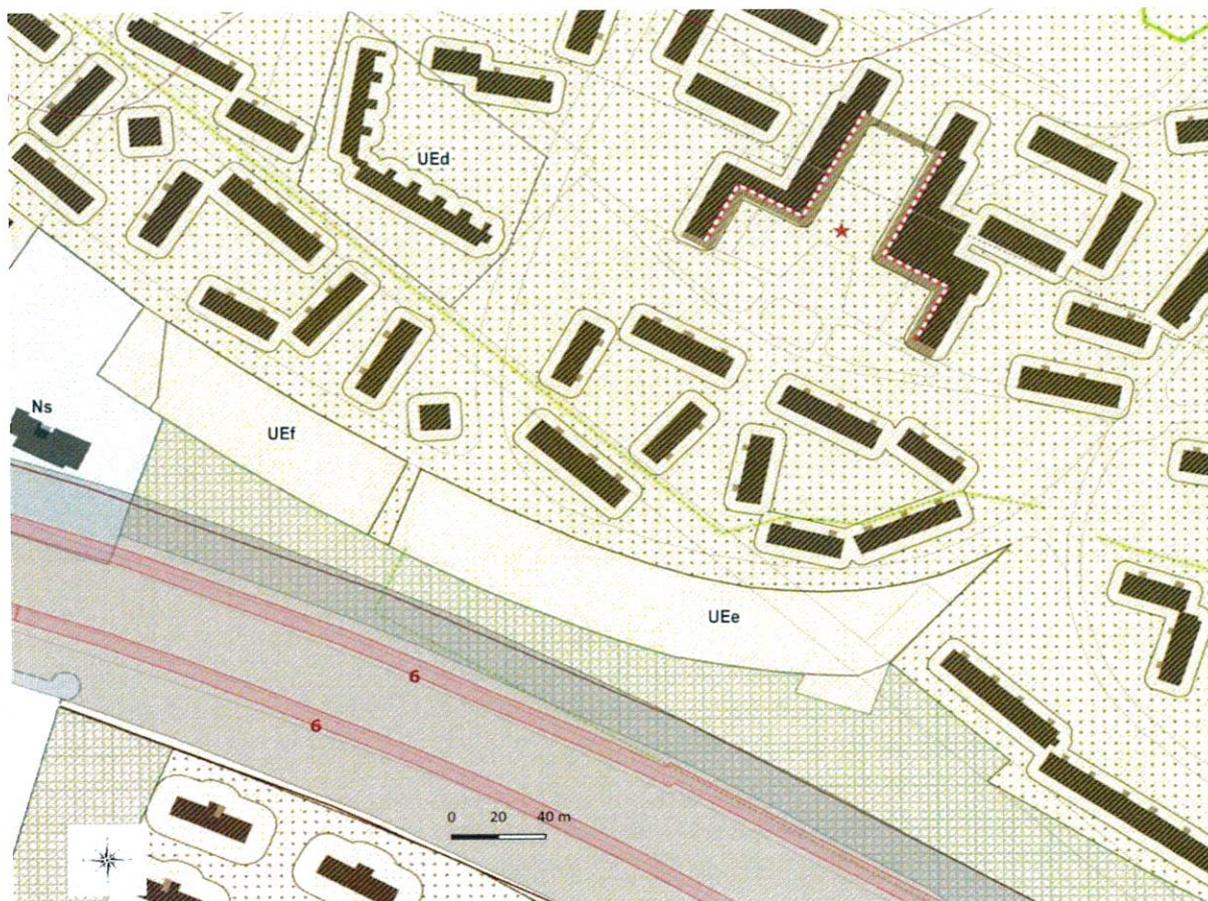
Leur emprise laisse disponible des espaces verts privés et publics.

Leur implantation est généralement en retrait d'alignement. »

Le zonage du PLU en vigueur affiche une limitation de constructibilité sur la parcelle du projet en la classant en « élément du paysage à préserver ».

Les règles actuelles du PLU ne permettent pas la réalisation du projet de construction de logements; c'est pourquoi le secteur Uef sera créée pour répondre aux exigences du projet.

Extrait du PLU après modification



Il y a donc lieu de faire évoluer certaines prescriptions (voir en gras rouge les modifications) comme suit :

- ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public :
 - Rajout au règlement du PLU : «**Pour le secteur Uef, le recul minimum à respecter est de 3 mètres**».
- Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Rajout au règlement du PLU : «**Pour le secteur UEf, le recul minimum à respecter est de 3 mètres**»

- Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres
 - Rajout au règlement du PLU : « **secteur UEf : Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 3 mètres.**»
- Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions
 - Rajout au règlement du PLU : « **l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain**». **Sont exclus du calcul de l'emprise au sol : Les ouvrages ou constructions techniques utiles aux concessionnaires des réseaux publics.** »
- Dispositions relatives à la hauteur des constructions :
 - Rajout au règlement du PLU : « **la hauteur des constructions devra respecter la typologie R+3+ attique.**».

- ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées
 - Rajout au règlement du PLU : « **Non réglementé.**».
- 2 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations pour tous les secteurs mis à part UEE
 - Rajout au règlement du PLU : « **Non réglementé.**».

Procédure dite « par anticipation » de déclassement d'emprise de terrain du domaine public communal (volet n°2 de l'enquête publique conjointe)

Dans le présent dossier, la Ville de La Celle Saint-Cloud soumet à enquête publique le déclassement d'une emprise située sur le territoire communal appartenant au domaine public routier communal, constitué d'un parking public et de ses dépendances.

Ce déclassement vise à permettre la vente d'une partie de la parcelle cadastrée C-244, avenue Maurice de Hirsch à l'opérateur en charge de la réalisation dans ce secteur d'un programme immobilier locatif de 66 logements (« ou de 71 logements suivant les sources !!»), soit 55 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.) ,11 en Prêt Locatif Social (P.L.S.) et 5 en Prêt Locatif Intermédiaire (P.L.I.), avec 71 emplacements de stationnement en sous-sol.

Une promesse unilatérale de vente a été signée entre les parties le 21 décembre 2018.

La surface totale de l'emprise du domaine public routier et de ses dépendances à déclasser est de 2695m² (qui deviendra la parcelle référencée C-249), sur les 5616 m² que compte actuellement la parcelle C-244..

Le surplus de la parcelle C-244 , non compris dans le déclassement ,soit 2921 m² est constitué de 2 parcelles :

- n° C-248 pour 1655 m² (emprise du parking actuel dans sa partie rénovée récemment)
- n° C-250 pour 1265 m² (bande longeant l'avenue Robert de Hirsch + emprise du parking faisant partie partiellement de la déclaration du projet n°6).

Le déclassement d'un bien communal a pour effet de le faire sortir du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal, ce qui permet à la commune de le gérer avec plus de souplesse, et notamment de le louer ou de l'aliéner.

Cette procédure de déclassement relève de la compétence du Conseil Municipal et doit donc faire l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

Le CGPPP et notamment son article L.3111-1 indique que « *les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles. Par conséquent, les collectivités devront, pour céder un bien de leur domaine public, le désaffecter et le déclasser préalablement, afin de l'incorporer dans leur domaine privé* ».

Néanmoins, dans le cas de cette emprise de terrain, la prise d'une délibération ne suffit pas.

Le projet ayant vocation à modifier l'usage actuel du terrain communal, servant aujourd'hui de parking public, la tenue d'une enquête publique est rendue nécessaire, comme le prévoit l'article L.141-3 du Code de la voirie routière .

L'enquête publique, comme définie à l'article L.134-2 du Code des relations du public avec l'Administration, « *a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision* ».

La présente enquête publique est donc un préalable à la délibération qui sera prise par le conseil municipal afin de prononcer formellement le déclassement de l'emprise de terrain concernée.

L'ouverture de la présente enquête publique a lieu dans le prolongement d'une première délibération du Conseil Municipal de La Celle Saint-Cloud en date du 20 novembre 2018 qui avait approuvé, les principes de désaffectation, de déclassement et de cession d'une partie des parcelles sus-visées.

2.5 Projet « Coeur de Ville»/ OAP : affirmer la volonté de préservation des paysages, l'accueil de nouveaux logements de qualité, d'équipements structurants et d'activités économique

(repère n°5 sur la figure 1 ,page 6)

Le projet «Coeur de Ville» a été lancé dans le cadre d'une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage, le 17 octobre 2016, afin de créer un véritable centre à La Celle Saint-Cloud, lieu d'échanges et de rencontres entre les habitants des différents quartiers.

Ce Coeur de Ville permettra en outre d'offrir aux Cellois de nouveaux logements, de nouvelles offres commerciales, de nouveaux services, s'ajoutant aux services existants.

La construction d'une médiathèque et d'une crèche répondront à une attente forte à l'échelle de la ville.

La qualité des espaces publics se traduira par l'utilisation de matériaux de qualité, la création de placettes publiques ouvertes, de circulations douces, de venelles.

La Ville dispose de la maîtrise foncière sur le périmètre concerné et souhaite réaffirmer sa volonté de préservation du cadre de vie, en renforçant les objectifs de préservation des paysages et de la coulée verte qui irrigue le site .

Vue du site et situation



L'objectif de cette déclaration de projet sur le site «Coeur de Ville» est d'intégrer les éléments issus du programme défini par la ville, avec l'aide de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage..

Lors de l'approbation du PLU en 2017, ce programme n'était pas suffisamment avancé pour inscrire des éléments précis , au sein du règlement et de l'OAP (*Orientation d'Aménagement et de Programmation*) .

Aujourd'hui, le parti d'aménagement retenu (ci-dessous) doit être réintégré au sein des pièces réglementaires afin d'affirmer les objectifs suivants :

- préservation du cadre paysager par la limitation des hauteurs des bâtiments (R+3+attique), et du nombre de logements (250 nouveaux logements),
- préservation de la «coulée verte», au coeur du programme et élément structurant du projet,
- insertion de la médiathèque, en prolongement de l'Hôtel de Ville.

Schéma d'intention prévisionnel (Schéma de principe)



Au regard de l'état d'avancement des études de programmation sur le quartier « Coeur de Ville », le schéma d'aménagement retenu a été ajouté au sein de l'OAP.

Des éléments dans la description du projet urbain ont également été précisés; ils apparaissent **en rouge** dans l'extrait ci-dessous :

« DESCRIPTION DU PROJET URBAIN

- **La ville s'attachera à respecter 30% de logements sociaux sur le quartier « coeur de ville ».**
- **L'opération d'aménagement comprendra un programme de logements compris d'environ 250 logements environ.**
- **La volumétrie à respecter pour les bâtiments est R+3+attique maximum.**

DESCRIPTION DU PROJET EN MATIÈRE DE PAYSAGE

- Prendre en compte le relief, s'étirant en pente douce d'Est en Ouest, dans les aménagements futurs.
- Créer une place publique ouvrant sur l'environnement boisé.
- Prévoir des liaisons douces permettant aux cyclistes et aux piétons de relier le coeur de ville au pôle multimodal de la Gare, au Parc de la Grande Terre et au pôle commercial du Jumelage.
- **Préserver la coulée verte, axe fondamental du site**

DESCRIPTION DU PROJET EN MATIÈRE DE MOBILITÉS ET D'INFRASTRUCTURES

- Apaiser la circulation sur les deux RD à la traversée de la zone de projet et reconfigurer les intersections repérées sur le document graphique.»

ARTICLE 1AU 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Dispositions relatives à la hauteur des constructions :
 - **«La hauteur des constructions devra respecter la typologie maximale R+3+attique.»**

2.6 Réalisation d'un espace de stationnement paysager avenue Robert de Hirsch

(repère n°6 sur la figure 1 ,page 6)

La ville de La Celle Saint-Cloud a engagé le projet de requalification de l'avenue Maurice de Hirsch, en vue de transformer cette avenue en un mail planté, d'y apaiser la circulation, d'offrir de larges espaces destinés aux piétons et de renforcer l'offre en matière de stationnement .

La création d'un espace de stationnement paysager (de 28 places), en lieu et place d'un dépôt technique utilisé par la société Elogie-Siemp pour le stockage de déchets verts, déchets encombrants et matériels divers usagés, fait partie intégrante du projet.

Cet ancien dépôt est, en partie, propriété de la ville de Paris. La ville de la Celle Saint-Cloud a engagé les démarches auprès de cette dernière en vue de l'acquisition du terrain, d'une superficie de 500m².

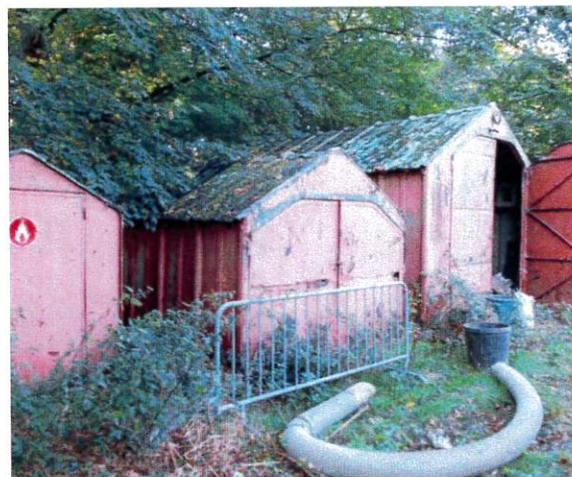
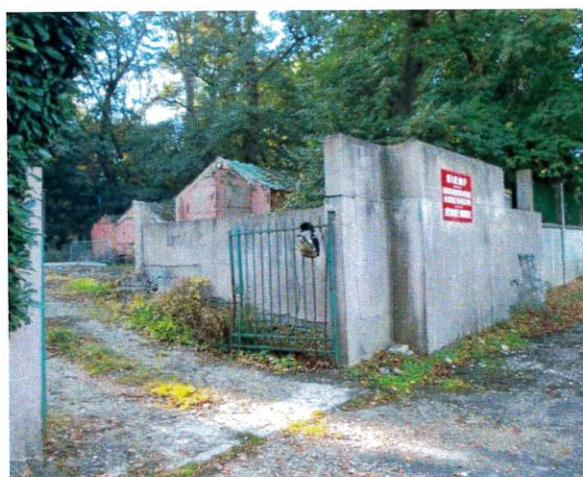
Cette friche urbaine, quasiment dépourvue de boisement et occupée par des installations abandonnées (cabanes métalliques, fosse en parpaings...), constitue une entrave à la valorisation du site. Il convient donc de l'intégrer au projet de rénovation et d'embellissement du secteur.

Pour cela, il est nécessaire de déclasser une partie de ce terrain (500 m²), qui avait été rattachée, de façon incohérente, à l'espace boisé classé » qui le jouxte.

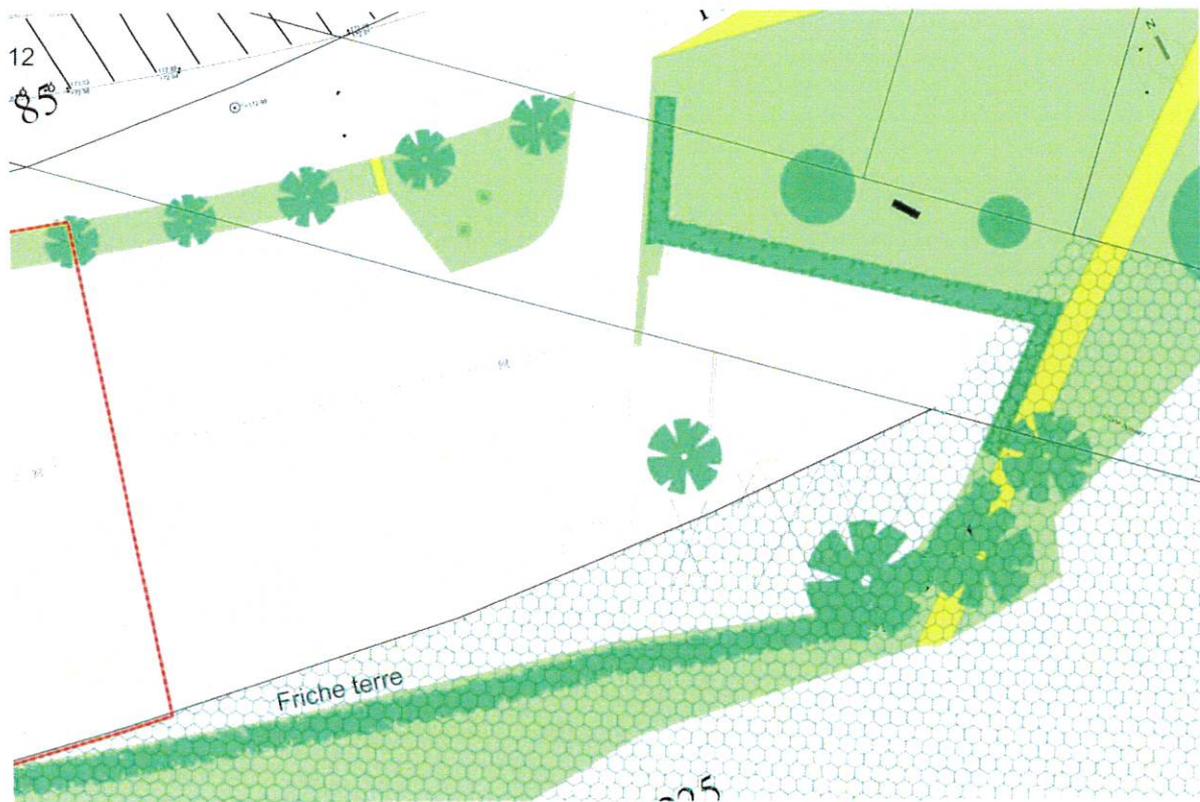
Actuellement seuls quelques arbustes (rejets) et quatre arbres, dépourvus de qualité, penchés et/ou sans avenir, selon le rapport phytosanitaire établi par la direction des espaces verts, division du Bois de Boulogne, le 18 octobre 2018, se trouvent sur cette emprise.

Le projet de requalification de l'avenue Maurice de Hirsch prévoit la plantation de 26 frênes, contribuant largement au renouvellement de ces sujets dépérissants.

Vue actuelle du site concerné



Localisation du site du projet et schéma d'aménagement



3 ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF

► Sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par déclaration de projet(s):

La procédure proposée est celle de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. Cette procédure peut être utilisée lorsque le PLU doit être révisé ou modifié pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

La procédure de déclaration de projet est régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

Elle permet de mettre en compatibilité de manière simple et accélérée les documents d'urbanisme avec le projet.

En effet, lorsque les dispositions d'un PLU ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L.123-14 à L.123-14-2 et R123-23-1 du Code de l'Urbanisme.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en oeuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

Le recours à cette procédure impose à l'administration de confronter l'objet poursuivi par le projet à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune ou EPCI compétent.

La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet porté par la collectivité.

Un champ d'application large :

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics et privés.

La notion d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

« les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

La déclaration de projet peut (Articles L .153-31 à L.153-35 du code de l'Urbanisme) :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure en 5 étapes :

Le PLU relevant de la compétence communale, c'est le Maire qui conduit la procédure de mise en compatibilité (*sans délibération de lancement*).

Textes de référence :

- *Articles L.126-1 du code de l'environnement*
- *Article L.104-3 du code de l'urbanisme*
- *Articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme*
- *Articles R.126-1 à R.126-4 du Code de l'environnement*
- *Articles R.104-8 à R.104-14 du code de l'urbanisme*
- *Articles R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme*

1. Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique :

La procédure fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) avant l'ouverture de l'enquête publique (articles L123-14-2, article L121-4 I alinéa 1er et III).

A l'issue de cet examen conjoint est dressé un procès-verbal.

2. Consultation de l'autorité environnementale :

La déclaration de projet, est, selon le cas, soumise à évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit au cas par cas (saisine par le maire ou le président d'EPCI de l'autorité environnementale avant l'examen avec les personnes publiques).

L'autorité environnementale (Préfet de département) sera consultée dans le cadre de l'examen au cas par cas, prévu par la réglementation, afin de savoir si ce dossier est soumis à évaluation environnementale.

3. Enquête publique :

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, dès lors que cette opération n'est pas compatible avec les dispositions de ces plans.

4. L'approbation de la Déclaration de projet par délibération du Conseil municipal emportant mise en compatibilité du PLU :

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis au Conseil Municipal dans un délai de deux mois.

Le Conseil Municipal se prononce par une délibération sur l'intérêt général de la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

5. Caractéristiques de la procédure :

La mise en compatibilité du PLU par la déclaration de projet peut être menée conjointement à d'autres procédures d'évolution du document.

La concertation préalable à l'enquête publique est facultative mais conseillée si la déclaration de projet change les orientations du PADD,

Il n'y a pas de consultation des personnes publiques associées mais une simple réunion d'examen conjoint prévue par le code de l'urbanisme (L153-54 2° du code de l'urbanisme).

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration de projets est régie par les articles L.153-54 à L.153-59 et articles R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme.

► Sur la Procédure de déclassement dite « par anticipation »

Les biens relevant du domaine public sont inaliénables (Code général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), article L.3111-1).

Pour cette raison, lorsqu'un projet nécessite de céder un bien du domaine public, ce bien doit préalablement être déclassé de ce domaine public, pour intégrer ainsi le domaine privé, qui lui peut être vendu.

Jusqu'à avril 2017, le déclassement du bien nécessitait de constater préalablement la désaffectation (CG3P article L.2141-1), procédure matérialisée souvent sur le terrain par la pose de clôtures pour empêcher l'accès du public à l'emprise à déclasser du domaine public. La personne publique devait ainsi en premier lieu démontrer que le bien concerné avait effectivement perdu son usage public ou n'était plus accessible au public, et faisait donc partie des biens pouvant être déclassés.

Depuis avril 2017, il est désormais possible de déroger à l'article L.2141-1 du CG3P via une procédure de déclassement dite « par anticipation », permettant de repousser la désaffectation dans le temps, jusqu'à six ans maximum après l'acte de classement dans les cas d'opération de construction, ce qui est le cas du projet.

La commune entend user des dispositions offertes par l'article L.2141-2 du CG3P permettant de déclasser alors même que la désaffectation n'est pas effective.

Ainsi le bien peut être vendu dès prise, par l'assemblée délibérante concernée, de la délibération prononçant le déclassement, bien que la désaffectation n'ait pas encore été constatée.

Par dérogation à l'article L.3111-1 du CG3P et comme le prévoit l'article 9 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques qui modifie l'article L.2141-2 du CG3P, « le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder 3 ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut-être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement ».

► Autres textes de référence

- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (Loi S.R.U.) remplaçant le P.O.S. par le P.L.U.
- Loi ALUR, décret de décembre 2015
- Loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement
- Loi n° 2003-590 « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, réformant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, qui modifie la structure et le contenu du dossier (Rapport de présentation avec diagnostic prospectif et évaluation des besoins, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, etc.) ainsi que la terminologie du zonage et la forme des pièces réglementaires.
- Décret n° 2011-2818 du 2 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

4 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 24 juin 2020, Monsieur Alain COVILLE, demeurant à Hardricourt (78) a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire cette enquête publique conjointe .

Cette pièce figure en **annexe 1**.

Mr Alain COVILLE est inscrit sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de Commissaire Enquêteur, en vigueur pour l'année 2020, établie le 18 décembre 2019.

5 MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

L'arrêté municipal n° 2020-79 du 23 juillet 2020 de Monsieur Olivier DELAPORTE, Maire de La Celle Saint-Cloud, prescrit l'ouverture de l'enquête publique conjointe qui se déroulera pendant 33 jours consécutifs

Du lundi 31 août 2020 au vendredi 2 octobre 2020

Il fixe les jours et les heures des 4 permanences (choisis en accord avec le Commissaire Enquêteur), qui se tiendront à la Mairie de La Celle Saint-Cloud, dans un bureau dédié , accessible et fermé .

- **Mercredi 2 septembre 2020** **de 9h30 à 12h30**
- **Lundi 14 septembre 2020** **de 17h00 à 20h00 (nocturne)**
- **Samedi 26 septembre 2020** **de 9h00 à 12h00 (samedi)**
- **Vendredi 2 octobre 2020** **de 14h00 à 17h00 (clôture)**

Les observations pourront être consignées directement par les intéressés sur les registres d'enquête publique disponible en Mairie (ouverts, signés et paraphés par le Commissaire Enquêteur le mardi 28 juillet 2020)

Elles pourront également être adressées par courrier au Commissaire Enquêteur, en mairie de La Celle Saint-Cloud qui les annexera aux registres d'enquête publique concernés.

Conformément aux nouvelles règles de dématérialisation de l'enquête publique (Ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017), le public pourra également adresser ses observations par courriel sur une adresse électronique spécifique dédiée à cette enquête publique : plu-enquetepublique@ville-lacellesaintcloud.fr

Le dossier d'enquête publique conjointe sera également consultable dans son intégralité sur le site internet de la Commune de La Celle Saint-Cloud à l'adresse suivante :

<http://www.lacellesaintcloud.fr> (« rubrique Grands Projets »)

Une copie de cet arrêté figure en **annexe 2 (3 pages)**.

6 PUBLICITE LEGALE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'avis de mise à l'enquête publique a été diffusé une 1^{ère} fois dans la rubrique des annonces légales des journaux régionaux suivants :

- Le Parisien, édition des Yvelines , en date du 12 août 2020
- Le courrier des Yvelines -Toutes les nouvelles en date du 12 août 2020

Cet avis a été rappelé sur les mêmes journaux au cours des 8 premiers jours de l'enquête publique :

- Le Parisien, édition des Yvelines, en date du 2 septembre 2020
- Le courrier des Yvelines -Toutes les nouvelles en date du 2 septembre 2020

Les attestations de parution (établie par l'agence Medialex) ainsi que les extraits de publication mentionnés ci-dessus sont joints en **annexe 3 (6 pages)**

Quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique , et durant toute la durée de l'enquête publique, l'avis d'enquête publique conjointe (exemplaire en **annexe 4/ 1 page**) a été publié par voie d'affichage sur l'ensemble des 9 panneaux d'affichage administratif municipaux , à l'Hôtel de Ville et sur les 6 sites concernés par l'Enquête Publique.

Il est justifié de l'accomplissement de cette mesure de publicité par un certificat d'affichage de Monsieur le Maire Olivier DELAPORTE , établi le **2 octobre 2020**.

Cette attestation figure en **annexe 5 (2 pages)**.

Pour ma part, j'ai effectué, le mercredi 2 septembre 2020, un contrôle de la présence des avis d'enquête publique sur 5 des 6 sites de projets .

Ce contrôle a été matérialisé par des certificats numérique de photographie , géolocalisés et horodatés , et sont joint en **annexe 6 (5 pages)**

Le dossier d'enquête publique est resté consultable dans son intégralité, au cours de l'enquête publique, sur le site internet de la Commune de La Celle Saint-Cloud à l'adresse suivante :

<http://www.lacellesaintcloud.fr> (« rubrique Grands Projets »)

7 AUTRES MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Afin de parfaire la connaissance et le contenu de cette enquête auprès du public, j'ai demandé au Maire de renforcer les mesures de communication sur la tenue de l'enquête publique :
C'est ainsi que les autres actions citées ci-après , ont permis d'améliorer ce point et d'inciter les personnes à s'exprimer sur ce projet.

- Diffusion d'un encart sur l'enquête publique dans la revue municipale « *Le Cellois Info* » ,édition du mois de septembre 2020. Voir en **Annexe 7 (1 page)**.
- Diffusion d'un message d'information sur les 2 panneaux électronique de communication.

8 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées.

Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 123-14-2 , alinéa II du code de l'urbanisme).

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme stipule que :

"Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4".

Par courrier en date du 13 février 2019 (voir **Annexe 8 (1 page)**), Monsieur le Maire de la Celle Saint Cloud, a donc informé et consulté les Personnes Publiques Associées et organismes suivantes :

- Préfecture des Yvelines à Versailles
- Chambre Interdépartementale d'Agriculture au Chesnay
- Ile de France Mobilités à Paris
- Versailles Grand Parc à Versailles
- Conseil Régional d'Ile de France
- Chambre de Commerce et d'Industrie à Versailles
- Conseil Départemental des Yvelines à Versailles
- Direction Départementale des Territoires à Versailles
- **D.R.A.C. d'Ile de France / U.D.A.P. des Yvelines à Versailles ***
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat à Versailles
- **Mairie de Louveciennes ***
- Mairie de Bougival
- Mairie de Rueil-Malmaison
- Mairie du Chesnay-Rocquencourt
- Mairie de Vaucresson
- Office National des Forêts à Versailles
- Agence régionale de Santé (Yvelines) à Versailles
- D.R.I.E.A. à Paris
- S.I.G.E.I.F. à Paris

- **S.M.G. Sevesc (eau et Assainissement) à Versailles ***
- Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France à Paris
- Association Patrimoine et Urbanisme à Bougival
- Conseil d'Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement à Montigny-Bretonneux
- D.R.I.E.E. Ile de France à Vincennes
- C.D.P.E.N.A.F. à Versailles
- **C.R.P.F. Ile de France au Chesnay ***

(* Les P.P.A. ayant assistées à la réunion d'examen conjoint ou ayant adressées leur observations (C.N.P.F. courrier du 24 janvier 2019))

A l'issue de la réunion d'examen conjoint, un procès-verbal de cette réunion d'examen conjoint a été rédigé le 5 mars 2019 et joint au dossier d'enquête publique , conformément aux dispositions de l'article de loi L 123-14-2, alinéa II.

Il ne s'impose que dans le cadre du volet n°1 de l'Enquête Publique conjointe (procédure de déclaration de projets emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)).

La mise en compatibilité par déclaration de projets du P.L.U. de La Celle-Saint-Cloud a été soumise à évaluation environnementale par la décision de la MRAe n°78-004-2019 du 4 avril 2019, faisant suite à l'« examen au cas par cas » par l'autorité environnementale dans le cadre de cette procédure.

La M.R.A.e. a rendu son avis délibéré n°2019-67 , adopté le 23 octobre 2019.

A une date indéterminée, le dossier de déclaration de projets emportant mise en compatibilité du P.L.U. de La Celle Saint Cloud , a fait l'objet d'une nouvelle version « exposé des changements ,suite à évaluation environnementale.

9 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Les documents suivants ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique :

- 2 registres (1 par volet) d'enquête publique à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur le 28 juillet 2020, contenant l'arrêté de Monsieur le Maire de La Celle Saint Cloud du 23 juillet 2020, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe .
- Un dossier d'enquête publique pour le volet n°1 (déclaration de projets) comprenant :
 - 1 notice explicative (version du 25 janvier 2019) avec ses annexes.
 - 1 notice sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Cœur de Ville »
 - Le projet de la nouvelle rédaction du règlement écrit du P.L.U. à venir.
 - Le projet du nouveau règlement graphique (zonage) du P.L.U. à venir.
 - La consultation des P.P.A. et avis.(dont celui de la MRAe du 23 octobre 2019 et celui du CRPF du 24 janvier 2019)
 - Le procès-verbal de l'examen conjoint, conformément aux dispositions de l'article de loi L 123-14-2, alinéa II.
 - L'évaluation environnementale

Il est à noter que les diverses modifications/ajouts de texte du règlement écrit du P.L.U. apparaissent clairement , pour faciliter la prise de connaissance du futur document par le public.

Les formulations proposées sont écrites en **rouge gras**.

- Un dossier d'enquête publique pour le volet n°2 (déclassement) comprenant :
 - 1 notice sur le déclassement d'emprises du domaine public communal.
 - 2 délibérations de la commune, de désaffectation et déclassement par anticipation, pour 3 parcelles cadastrées AK 183(partiel), AK 188(partiel) et C 244 (partiel).
 - 2 plans de division cadastrale des parcelles sus-visées.
 - 2 vues aériennes des sites concernés.

Pour compléter le dossier et permettre au public de comprendre et de visualiser davantage les sites des 6 projets , je demande à ce qu'un plan de situation des projets soit mis à la disposition du public, ainsi qu'un plan de masse concernant le projet n°4 « *création de logements avenue Robert de Hirsch* »

10 ETUDE ET QUALITE DU DOSSIER D'ENQUETE

► Concernant le volet n° 1, sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par déclaration de projet(s):

- Au cours de l'étude du dossier d'enquête publique, j'ai relevé de multiples anomalies et incohérences, telles que non-concordance entre le projet de règlement écrit du P.L.U. et le contenu du dossier de déclaration de projets.
J'ai indiqué explicitement, dans le procès-verbal des observations, quelques points relevés confirmant ces faits, mais il n'est pas dans les attributions du Commissaire Enquêteur, de contrôler et réviser l'ensemble du dossier émis par le Bureau d'Etude.
- La gestion documentaire n'est pas exempt de tout reproche non plus !
Certains documents (dossier de déclaration de projets-exposé des changements après évaluation environnementale) ne sont pas datés et gérés comme ils devraient l'être ! Ceci ne favorise pas à une bonne compréhension par le lecteur !
- Certains plans figurant au dossier (notamment les plans de réseaux d'adduction d'eau , eaux pluviales ,telecom, HT/BT) ne sont pas conventionnellement mis en page (le nord « vers le haut ») et /ou sont dépourvues de légende pour aider à leur compréhension.
- Présence d'informations incohérentes : par exemple, le nombre de logements sur le projet 4 diverge suivant les sources (dossier MEC PLU versus notice déclassement)
- Problème de reprographie sur un exemplaire du dossier reçu . il faudra s'assurer que l'exemplaire mis à disposition du public soit correctement imprimé.

Il en ressortira donc une remarque générale ,sur la qualité du dossier de déclaration de projets qui laisse à désirer.

► Concernant le volet n° 2, sur la Procédure de déclassement dite « par anticipation » :

- Les 2 délibérations du Conseil Municipal (2018.05.02 et 2018.05.02 du 28 novembre 2018) ,approuvant la désaffectation et le déclassement des 3 parcelles , ne précisent pas le délai au cours duquel les parcelles devront être effectivement désaffectées sans pouvoir excéder une durée de 3 ans (possibilité de prolongation jusqu'à 6 ans "lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement").
L'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) Impose cette mention, comme cela est rappelé dans le dossier d'enquête publique préalable aux déclassements .
Telles que rédigées, ces délibérations en l'état, semblent s'apparenter à des actes de déclassement , mais ne le sont pas !
Il faudra donc bien veiller à ce que les 2 délibérations d'acte de déclassement à venir, postérieurement à l'enquête publique, intègrent ces indications.

11 RENCONTRE AVEC L'AUTORITE ORGANISATRICE

Une réunion préalable à l'enquête publique s'est tenue en mairie de La Celle Saint Cloud , le lundi vendredi 3 juillet 2020, pour mettre au point l'organisation de l'Enquête Publique.

J'ai pu rencontré Mr Olivier Delaporte, Maire de La Celle Saint Cloud , Mr Aubouin, adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme , ainsi que Madame Stéphanie Veiga (Directrice Pôle espaces publics et Urbanisme) , Madame la Directrice Générale des Services et une personne du service Juridique.

Les objectifs de cette réunion (durée 3h30mn) ont été de :

- Présentation de la Commune de La Celle Saint Cloud
- Présentation des projets soumis à enquête Publique
- Définir la durée et la période de l'enquête publique
- Fixer les dates des 4 permanences de 3 heures
- Rédiger l'avis d'enquête publique
- Organiser les mesures légales de publicité
- Organiser les actions complémentaires de communication
- Mettre en place la dématérialisation de l'enquête publique
- Revue des documents du dossier d'enquête publique

La demande initiale exprimée par la Commune lors de sa sollicitation auprès du Tribunal Administratif , était que l'Enquête Publique ait lieu du 23 juillet au 25 aout 2020.

J'ai signifié à Monsieur le Maire , que les dates envisagées (en pleine période de vacances scolaires) n'étaient pas propice à favoriser une participation correcte du public .

Il a donc été accepté par l'autorité organisatrice , de décaler de plus d'un mois les dates de l'enquête public (voir paragraphe 5 du présent rapport) .

Le mardi 21 juillet 2020, j'effectue une visite in situ des 6 lieux de projets, en compagnie de Madame Stéphanie Veiga, afin d'appréhender davantage le contenu des projets (durée visite 2h15mn)

Le jeudi 23 juillet 2020, nous mettons en place la procédure de dématérialisation de l'enquête publique (mise en ligne du dossier , vérification accessibilité sur le site Web , test de dépôt d'observation avec transfert direct vers la boîte de courrier électronique du Commissaire Enquêteur : durée 1h30 mn)

Le mardi 28 juillet 2020, je procède au paraphe et à la signature des 2 registres d'enquête publique en mairie de La Celle Saint Cloud (durée 30 mn)

12 TENUE DES PERMANENCES

Les permanences ont été tenues aux lieux, dates et heures prévues par l'arrêté municipal, à savoir :

- **Mercredi 2 septembre 2020** **de 9h30 à 12h30**
- **Lundi 14 septembre 2020** **de 17h00 à 20h00 (nocturne)**
- **Samedi 26 septembre 2020** **de 9h00 à 12h00 (samedi)**
- **Vendredi 2 octobre 2020** **de 14h00 à 17h00 (clôture)**

Les échanges avec le Public ont été courtois, ouverts et constructifs.

Aucun incident n'est à signaler.

Les conditions d'accueil du Public étaient correctes (bureau fermé, facilement accessible à tout public et d'un accès correctement fléché)

La diligence et la réactivité du personnel du service de l'urbanisme, ont également été particulièrement appréciées (recherche de documents, mise en place de procédures dématérialisées de consignation d'avis, etc...)

13 CLOTURE DES REGISTRES

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 2 octobre 2020 à minuit.

Le registre a été clos ce même jour par moi-même, Commissaire Enquêteur.

J'ai demandé à ce que tout courrier relatif à l'enquête publique, daté du 2 octobre 2020 (cachet de la poste faisant foi) et qui parviendrait en mairie dans les jours suivant la fin de l'enquête publique, me soit réacheminé dans les plus brefs délais.

A défaut, je demande l'envoi d'un courriel justifiant l'absence de tels courriers.

Ce courriel me parviendra le lundi 5 octobre 2020.

14 ► SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Relation comptable des observations déposées sur les 2 registres

Tout d'abord ,voici quelques informations d'ordre général et quantitative sur la consultation du Public.

A) Registre d'EP sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projets :

Trois observations ont été déposées dans le registre correspondant
Deux observations ont été formulées par courriel

Dont 3 par des personnes physiques et 2 au titre d'une Association Syndicale de propriétaires (la Chataigneraie) et de Conseils Syndicaux de copropriétés (Mail de l'Europe)

:

B) Registre d'EP sur le déclassement d'emprises de terrains :

Trois observations ont été déposées dans le registre correspondant
Huit observations ont été formulées par courriel

Dont 9 par des personnes physiques et 2 au titre d'une Association Syndicale de propriétaires (la Chataigneraie) et d'un collectif de riverains du secteur Beauregard (sans autre précision).

Parfois, le Public n'a pas fait de distinction sur chacun des 2 volets de l'Enquête Publique conjointe et a pu déposer des observations dans le registre inapproprié.

J'ai rédigé un procès-verbal en regroupant par thème sur chacun des 6 projets, et j'ai présenté la synthèse (en 34 items) à Mme Veiga et à Mr Audouin, le jeudi 8 octobre 2020, en Mairie de La Celle Saint-Cloud.

Le 21 octobre 2020, je reçois en LRAR une partie du Mémoire en réponse de la Collectivité , ne traitant que d'une petite partie des 34 items .

Le 23 octobre 2020, je demande à ce que le mémoire en réponse soit complété ,et réponde à l'ensemble des items.

Le 10 novembre 2020, je reçois en LRAR la partie complémentaire et finalisée du Mémoire en réponse.

Compte-tenu du retard dans la transmission du mémoire en réponse, le délai d'émission du rapport et de mes conclusions motivées ,est fixé d'un commun accord au 20 novembre 2020.

Observations recueillies du Public sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projets (volet n°1 de l'enquête publique conjointe)

1/ projet n°1 : extension du Collège Louis Pasteur :

Aucune observation

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Néant

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Néant .

2/ projet n°2 : Projet de construction de 48 logements sociaux avenue Pierre Corneille

(concerné également par le volet n°2 « déclassement d'emprises de terrains)

► Parcelle trop petite pour recevoir 48 logements sociaux, parcelle enclavée entre la piscine et la voie ferrée de la ~~ligne J~~ → ligne L.

L'esquisse d'architecte (une seule façade vue du côté Voie Ferrée) figurant dans le dossier ne donne aucune indication de l'opération d'ensemble (nombre de bâtiments, implantation, etc...)

Il manque un plan masse.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La parcelle sur laquelle s'insérera ce programme offre un potentiel intéressant en matière d'aménagement urbain : proximité d'équipements publics, proximité de la gare.

Ce programme a été conçu par un cabinet d'architecte ayant pris en compte toutes les contraintes liées à cette parcelle. La hauteur des bâtiments a été revue à la baisse (R+2 au lieu de R+3), de façon à s'aligner sur la hauteur de la piscine.

Des esquisses plus abouties et un plan masse sont à disposition en mairie.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Dont acte !

La rédaction de l'article en question, UE 2.1, (hauteur des constructions en secteur UEh), page 38 du règlement du PLU, devra être revue et rédigé comme suit :

« **la hauteur des constructions devra respecter la typologie R + 2** » (et non pas R + 3)

► Environnement non approprié pour garantir du logement de qualité (nuisances sonores proches, vue non dégagée, sur la voie ferrée , le parking de la Gare et la piscine)

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La parcelle objet du projet est une parcelle comprise dans un tissu urbain constructible, dans la prolongation du tissu urbain existant, et n'est pas exposée à des nuisances qui, règlementairement, la rendrait inconstructible. Elle bénéficie au contraire de beaucoup d'avantages : proximité des équipements publics, transports, forêt, centre administratif, lycée...

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'aspect des nuisances sonores évoquées ici, a aussi fait l'objet d'observations par la MRAe dans son avis délibéré n° 2019-67 (paragraphe 3.2.3, alinéa 3, en page 13), et de l'absence de prescription sur les normes d'isolation acoustique pour le sous-secteur UEh dans le règlement écrit.

► Trop peu de stationnement créé (24 unités annoncées) par rapport au nombre de logements prévus (48 unités), d'autant plus si il y ait construit une mini-crèche :

Il faudrait un ratio de 1 place par logement.

Il faut prévoir des emplacements de stationnement dédiés à la mini-crèche (parents, personnel)

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La page 120 du règlement du PLU précise que pour la catégorie de logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat, il devra être prévu 1 aire de stationnement par logement, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Toutefois, le deuxième paragraphe de ce même article prévoit qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare.

Il est rappelé que l'opération comporte, par ailleurs, des logements de petite taille qui seront occupés essentiellement par des familles composées d'une ou deux personnes.

Enfin, une zone de dépose minute dédiée aux utilisateurs de la micro-crèche est prévue.

Article L 151-34 du code de l'urbanisme

Le règlement (du Plan local d'urbanisme) **peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :**

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Effectivement, l'argumentaire législatif développé dans la réponse de la collectivité, est tout à fait recevable.

Il faudra veiller particulièrement à ce que ces 24 places de stationnement soient dédiées et réservées à l'usage exclusif des 48 logements sociaux, auxquelles devront s'ajouter les 4 places « dépose minute » réservées à la mini-crèche et bien entendu, en dehors du quota de stationnement réservé aux usagers de la piscine (39 places à minima).

► Répercussion de la sous-capacité de stationnement sur les environs immédiat de l'opération prévue :

Sur le parking de la piscine qui sera restituée, sur le parking de la gare toute proche, et surtout sur les voies adjacentes du quartier de la Chataigneraie (avenue Boileau entre autre), etc..

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les projections issues du retour d'expérience des programmes construits à proximité immédiate de gares montrent que le nombre de véhicules supplémentaires sur l'espace public n'est pas significatif. Par ailleurs, les logements, de très petite taille, n'abriteront pas de foyers avec des besoins en véhicules importants. Le ratio moyen de 0,5 véhicule par logement est constaté dans les résidences existantes.

Un contrôle d'accès sera installé sur le parking de la piscine. Il sera exclusivement réservé aux usagers de cet équipement.

Indépendamment du programme de construction, objet de la présente enquête publique, une réglementation applicable au stationnement est à l'étude, afin de désengorger les voies adjacentes de la gare. Cette réglementation sera favorable aux résidents du quartier, avec stationnement gratuit.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Je note la prise en compte des difficultés de stationnement dans le quartier de la gare et de la volonté de la municipalité à mettre en place une réglementation susceptible d'améliorer ce point délicat , sur un environnement plus large et éloigné que celui de l'opération envisagée, objet de la présente enquête publique .

► La « *Drionne* » passe à proximité : zone inondable !

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les études de sol ont été réalisées en partie, tout comme les études réseaux, qui n'ont pas abouti à une inconstructibilité technique sur cette emprise.

Par ailleurs, aucun PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations) ou atlas des zones inondables ne concerne la commune.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Aucun risque « inondations » n'est identifié sur le secteur UEh à créer ,et de façon plus élargie sur tout le secteur UE.

► Crainte de voir se développer encore plus d'insécurité (incivilités, dégradations , tags, agression de personnes , trafic en tout genre, cambriolages, voitures incendiées) qu'actuellement dans un secteur aussi enclavé.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La parcelle devant accueillir ce petit collectif est parfaitement intégré au tissu urbain existant.

Son aménagement qualitatif permettra son désenclavement.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il est vrai que dans la configuration actuelle du seul parking existant situé en impasse, les craintes exprimées, en terme d'insécurité, peuvent être fondées.

Mais l'émergence d'un nouvel habitat collectif, en lieu et place de ce parking , avec de la présence de personnes et du mouvement , ne pourrait être que propice à la diminution ,voire à la disparition de l'insécurité dans ce secteur, si elle était avérée .

► Crainte exprimée que cette opération envisagée, soit la porte ouverte à une future urbanisation du secteur (stade Corneille)

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Il n'est pas envisagé d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur qui fait l'objet d'une étude pour la rénovation de ses équipements (notamment le gymnase Corneille).

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Si l'on s'en réfère au PLU actuel, la zone UE est définie comme suit :

« Il s'agit d'une zone d'habitat réalisée principalement sous forme de grands ensembles. Outre des constructions à usage d'habitation, y sont implantés les équipements publics, commerces et activités. Leur emprise laisse disponible des espaces verts privés et publics. Leur implantation est généralement en retrait d'alignement. »

« L'ensemble de la zone UE est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. »

Il n'est peut-être pas d'actualité « d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur... », mais rien n'est impossible dans l'état actuel du PLU en cours de validité !

► Doute sur la capacité du réseau actuel de collecte et d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, à absorber davantage de « volume » (inondations de sous-sol dans ce secteur lors de gros orages).

La proposition d'évolution proposée dans le règlement du PLU (article UE 2.3 , alinéa 1) sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions , avec la suppression pure et simple pour le futur secteur UEh à créer, d'un taux de 25 % de sols imperméable (i.e. 75 % du sol en « espace végétal » de pleine terre) , ne pourrait qu'accroître les problèmes.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les études réseaux ont révélé que le dimensionnement des réseaux existants était suffisant pour accueillir les effluents d'eaux usées générés par les nouvelles habitations.

Concernant les eaux pluviales, la surface imperméabilisée par les projets est relativement faible : les projets interviennent sur des sites déjà artificialisés.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il n'y a certainement pas de doute sur la capacité des réseaux E.P et E.U. à pouvoir absorber la faible augmentation de débit pour ces seuls 48 logements à créer (133 L/jour/hab pour le besoin en eau potable, soit globalement 9 m3/jour).

A l'inverse, le projet n° 5 « Cœur de ville » pourrait nécessiter un besoin complémentaire de 60 m³/jour (cf dossier de déclaration de projet ,page 54) , et les travaux sur les infrastructures (dévoiement de réseaux majeurs) semblent avoir été bien identifiés pour répondre à ce surcroît de distribution d'eau potable.

► Absence de visibilité sur l'implantation du ou des immeubles, des voies de circulation piétonnes et routières au sein d'un plan de masse.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Des esquisses plus abouties et un plan masse sont à disposition en mairie. Le programme a été conçu pour s'intégrer à l'urbanisation existante (piscine et logements): la hauteur des bâtiments n'excédera pas la hauteur de la piscine, les matériaux choisis rappellent le cadre verdoyant et paysager du site.

Les espaces publics seront qualitatifs et permettront des cheminements vers la gare et les équipements plus confortables et plus esthétiques.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il aurait été intéressant que le dossier d'enquête publique intègre une vue descriptive de ce projet et la représentation des voies de circulation.
Cela aurait aidé à une meilleure compréhension du projet.

► Utilité de la mini-crèche envisagée au sein de cette opération : préférer plutôt des solutions alternatives qui existent (relais d'assistantes maternelles, optimisation des structures de crèches déjà existantes) .

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La mini-crèche proche de la gare répond à un besoin exprimé par les ménages cellois. Ce concept se développe en Ile-de-France avec beaucoup de succès, puisqu'il permet aux parents de déposer leur enfant sur le lieu même de leur prise en charge par les transports en commun.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il semble intéressant de pouvoir apporter aux familles une diversité sur les modes de garde d'enfants, surtout à proximité d'une gare.
Ce qui n'empêche pas de considérer d'autres modes de garde alternatifs, mais ce n'est pas l'objet de la présente enquête publique.

► Opposition à la création de nouveaux « logements sociaux ». De plus, l'opération envisagée comprendrait 100% de logements sociaux PLAI et PLS confondus, ce qui ne va pas dans le sens de la mixité sociale recherchée.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La municipalité n'est certainement pas opposée de principe à la création de logements sociaux car la mixité sociale s'entend à l'échelle du quartier et non d'un bâtiment.

Le logement social permet à de jeunes cellois, qui ont grandi à La Celle Saint-Cloud, de rester dans leur ville. Les prix de l'immobilier et les prix locatifs dans ce secteur sont en effet trop élevés pour des cadres intermédiaires ou des employés.

Il convient d'examiner le juste équilibre souhaitable, sur ce quartier, en matière de logement social, intermédiaire, autre.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Ce projet est nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par l'Etat en matière de logements sociaux (Loi SRU de 2000) , surtout pour une commune en situation de carence dans ce domaine (ce qui est le cas de La Celle Saint Cloud).

Des éléments chiffrés plus détaillés sont apportés plus loin dans la réponse de la collectivité au paragraphe 7, traitant des observations générales .

► Proposition d'un autre projet en lieu et place de celui envisagé : création d'un « skate park » ou aire de jeux.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La mairie attache une importance toute particulière à ce que les plus jeunes disposent d'espaces de jeux extérieurs.

Le quartier de la Chataigneraie bénéficie, à proximité, du parc de jeux du Butard et beaucoup de structures sont implantées sur le reste du territoire communal. Ce terrain n'a donc pas vocation à accueillir une nouvelle structure.

La création d'un skate park est une bonne idée, qui pourrait être intégrée dans le cadre de la rénovation des équipements du stade Corneille.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Néant .

► Suppression des dispositions actuelles du PLU relatives à l'implantation des constructions (marge de recul , marge séparative) pour ce secteur UEh exclusivement :

Pourquoi ne pas réaliser un projet de construction de logements en fonction des contraintes existantes de la Zone UE, quitte à réaliser moins de logements et ce, dans un environnement plus favorable et moins dense ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les dispositions actuelles du PLU s'appliquent à de très grandes parcelles, pour réglementer la construction de plusieurs ensembles collectifs. Ces dispositions ne sont pas adaptées à un tissu urbain ramassé ou pavillonnaire, ni sur une petite parcelle qui doit contenir un programme limité de 48 logements.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il est parfois nécessaire de pouvoir adapter le règlement du PLU aux contraintes d'implantation et autres.

La création d'un secteur UEh au sein de la zone UE (très générique !) autorisera certaines spécificités, pour rendre le projet réalisable ...et économiquement viable !

► Sur l'article UE 2.1(alinéa 3) , concernant la hauteur des constructions , Il faudrait maintenir la limitation en hauteur à 12 mètres par rapport au sol , quitte à préciser en marge la typologie du bâti en R+3.

RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉ

Depuis la présentation du projet aux personnes publiques associées, le programme de construction des logements de l'avenue Pierre Corneille a évolué. La hauteur des bâtiments a été abaissée à R+2 afin de s'intégrer parfaitement au paysage urbain existant et ne pas dépasser les constructions et bâtiments déjà présents. Le bâtiment B, le plus haut, fera 10,50 mètres de hauteur.

Cette observation sera prise en compte dans la finalisation du règlement écrit de la zone UEh. La hauteur maximale fixée à 12 mètres actuellement en zone UE sera la hauteur maximale fixée également pour la zone UEh.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Dont acte !

La rédaction de l'article en question ,UE 2.1, (hauteur des constructions en secteur UEh), page 38 du règlement du PLU, devra être revu et rédigé comme suit :

« **la hauteur des constructions devra respecter la typologie R + 2** » (et non pas R + 3)

page 37 du règlement du PLU :

« Dans les secteurs UE, UEa et UEc **et UEh** : la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au faitage. »(cas général de la zone UE)

3/ projet n°3 : réhabilitation d'un bâtiment tertiaire , en logements et espaces de co-working

Aucune observation

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Néant

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Néant .

4/ projet n°4 : construction de 66 /71 logements en lieu et place d'un espace de stationnement

(concerné aussi par le volet 2 « déclassement d'emprises de terrains)

- ▶ Quelle garantie de non-nuisances sonores et de non-pollution atmosphérique pouvez vous offrir aux futurs habitants de ces immeubles lorsqu'ils ouvriront leur fenêtres ?
- ▶ Quelles mesures acoustiques renforcées seront prévues pour ces logements ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Comme le rappelle l'évaluation environnementale réalisée sur ce site, afin de prendre en compte les nuisances sonores de l'autoroute pour les logements implantés sur le territoire communal, une distance d'inconstructibilité de 50 mètres autour de l'autoroute doit être respectée (arrêté préfectoral du 10 octobre 2000). Cette limite prescriptive est indiquée au PLU dans le règlement graphique. La procédure de mise en compatibilité ne remet nullement en cause cette limite, au-delà de laquelle la construction de logements et/ou d'activités est permise, sous réserve de mesures acoustiques mises en œuvre lors de la construction des bâtiments. Le secteur UEf, destiné à recevoir de nouveaux logements, est situé au-delà de cette zone inconstructible.

Par ailleurs, le mur anti-bruit réalisé de part et d'autre de l'A13 par l'État et la Région, en 2006 protège les bâtiments existants implantés à proximité de l'autoroute, ainsi que les futurs bâtiments, objets de la déclaration de projet, plus éloignés encore de l'infrastructure autoroutière.



Enfin, ce programme de logements ne pourra être construit sans mettre en œuvre les procédés techniques permettant de faire obstacle à toute nuisance sonore potentielle, conformément à la réglementation en vigueur qui s'impose aux maîtres d'ouvrage et constructeurs pour des programmes à proximité de voie classée à grande circulation.

Ainsi, les mesures acoustiques mises en œuvre dans le cadre de l'opération avenue Maurice de Hirsch permettent d'assurer le respect de l'ensemble des prescriptions d'isolation acoustique, édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, ainsi que du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des Yvelines adopté le 23 mai 2014.

Les procédés techniques choisis permettront ainsi d'atteindre les objectifs fixés à l'intérieur des logements : 35 dB (A) jour et 30 dB (A) nuit.

A titre d'exemple : « 1. Des vitrages spécifiques équipés d'un double vitrage acoustique comprenant :

> 1 glace STADIP SILENCE de 9mm

> 1 vide d'air de 12mm

> 1 glace PLANILUX de 10mm

> 1 lame argon pour basse émissivité.

2. Des coffres Coferming 50 db dont le caisson est le produit le plus efficace du marché s'agissant du traitement thermique et acoustique des caissons de volets roulants ».

Il a, au demeurant, été convenu que ces normes techniques soient reprises *in extenso* dans le règlement de la zone Uef.

Pour rappel, conformément à l'article R462-4-3 du code de l'urbanisme, le respect de la réglementation acoustique est contrôlé lors de la remise, par la personne en charge des travaux de construction, de la déclaration d'achèvement des travaux. Cette dernière sera accompagnée d'un document attestant la prise en compte de la réglementation acoustique.

Concernant l'exposition du site aux polluants atmosphériques, si l'on s'en réfère aux cartographies de Airparif sur les sensibilités en matière de NO₂ et de particules PM₁₀ (moyenne à l'année), le site peut présenter une sensibilité relative par rapport aux émissions de No₂, mais ne comporte pas d'enjeu particulier en matière de particules PM₁₀.

Dans ce cadre, la ville de la Celle Saint-Cloud a confié à Rincent Air, bureau d'études indépendant spécialisé dans l'étude et la mesure de la qualité de l'air, partenaire de laboratoires accrédités COFRAC, la réalisation d'un état initial de la qualité de l'air permettant de statuer sur les enjeux liés à cette problématique. La campagne de mesures a été réalisée pour qualifier la qualité de l'air actuelle au droit du projet et la décroissance des concentrations en polluants entre l'autoroute A13 et les façades du futur bâtiment.

La campagne de mesures in-situ a été réalisée du 16 au 29 avril 2019 (14 jours) dans des conditions de pollution atmosphérique favorables à une augmentation des concentrations en NO₂. Malgré ces conditions, les résultats indiquent :

« Le dépassement de la valeur limite de protection de la santé constaté en bordure de l'A13 n'est pas retrouvé au droit du projet, indiquant que la distance à la voie est suffisamment importante pour préserver la population exposée en façade sud du futur bâtiment (côté autoroute) »

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'aspect des nuisances sonores évoquées ici, a aussi fait l'objet d'observations par la MRAe dans son avis délibéré n° 2019-67(paragraphe 3.2.3, alinéas 4 et 5, en page 13), et de l'absence de prescription sur les normes d'isolation acoustique pour le sous-secteur Uef dans le règlement écrit.

Extrait de l'avis de la MRAe :

«De plus, la MRAe, constate que le projet de règlement de la zone Uef ne prescrit pas le respect des normes techniques d'isolation acoustiques annoncées. »

Puisqu'il est envisagé la création d'un secteur Uef, spécifique à l'opération projetée, au sein de la vaste zone UE, et ceci pour y établir des règles différentes en terme de volumétrie et d'implantation des constructions, de traitement environnemental et paysager, pourquoi donc ne pas y inscrire également l'obligation de respecter les prescriptions d'isolation acoustique permettant d'atteindre des objectifs chiffrés en terme d'affaiblissement acoustique ?
(pour le secteur Uef en cause ...et par extension pour le secteur UEh également concerné)

► Pourquoi densifier de façon aussi extrême cette zone déjà surpeuplée ?

► Concentration des logements sociaux sur le secteur Beauregard :

Puisque les logements sociaux de ce secteur ne rentrent pas dans le « bilan » de la Commune , pourquoi continuer à y édifier de nouveaux logements sociaux ?

Ne faut t'il pas en construire ailleurs sur la commune ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le quartier de Beauregard fait état de 41 logements/hectare en moyenne, composé à 61% d'espaces verts, ce qui en fait un quartier d'habitat collectif peu dense en référence aux quartiers d'habitat collectif franciliens.

Le programme de l'avenue Maurice de Hirsch permettra de proposer aux résidents du quartier des logements et immeubles de qualité, répondant à toutes les dernières normes techniques en vigueur, et accessibles à tous. Beaucoup de personnes âgées ou de personnes en situation de handicap, très attachées à leur quartier, demandent à pouvoir bénéficier d'un logement accessible, c'est-à-dire bénéficiant d'un ascenseur ou de rez-de-chaussée aménagés. La ville ne peut répondre à ces demandes, nombreuses, puisque le quartier de Beauregard ne compte que 2% de logements accessibles.

Désireuse de proposer à ses habitants des logements parfaitement adaptés à leurs besoins et à leur situation, tout au long de leur vie, la ville met ainsi en œuvre les moyens permettant l'amélioration du parcours résidentiel sur le domaine de Beauregard, et plus généralement sur le territoire communal.

L'objectif de ce programme est bien de donner priorité à ces celloises et cellois, afin de leur permettre de rester vivre dans leur quartier et de limiter l'isolement social auxquelles ces personnes peuvent être confrontées.

Il s'agit, par ailleurs, de créer un front bâti de qualité, accompagnant la requalification de l'avenue Maurice de Hirsch. Ce boulevard urbain, avec une voirie rénovée, des cheminements spacieux et confortables, des plantations, des bâtiments neufs et « résidentialisés » sont les prémices d'une rénovation plus globale du quartier.

Pour rappel, la conception du programme retenu s'inscrit dans la poursuite des objectifs suivants (extrait du projet):

- une démarche de développement durable exigeante,
- la recherche d'une insertion urbaine réussie,
- l'affirmation du caractère résidentiel de l'opération,
- la prise en compte du site : vues, orientations, ensoleillement,
- une attention particulière quant à la qualité des logements, une vigilance sur la durabilité des matériaux et leur maintenance,
- préserver et compléter la trame paysagère,

- créer les conditions d'une nouvelle qualité de vie par la qualité architecturale et environnementale du projet.

Ces logements, portés par un bailleur social qui n'est pas Elogie-Siemp, seront bien comptabilisés dans le « bilan » de la commune.

Les logements sociaux se répartissent dans tous les quartiers de la commune. Les programmes en cours sont ceux de l'avenue Pierre Corneille et ceux de l'avenue Jean Moulin, également portés par le bailleur I3F.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Ce projet est nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par l'Etat en matière de logements sociaux (loi SRU de 2000) , surtout pour une commune en situation de carence dans ce domaine (ce qui est le cas de La Celle Saint Cloud).

Des éléments chiffrés plus détaillés sont apportés plus loin dans la réponse de la collectivité au paragraphe 7, traitant des observations générales.

5/ projet n°5 : projet « cœur de ville »/ OAP , 250 logements et aménagement

Observations formulées par les conseils syndicaux du mail de l'Europe

► Le premier point : Circulation et sécurité

comment la mairie compte gérer le trafic qui sera reporté sur l'avenue Paul Lécollier, suite à la création de place en lieu et place de la première file sur l'avenue de la Drionne (passage de 2 files à 1 file de circulation dans chaque sens). Car ce déversement de trafic devant notre copropriété va générer entre autre :

- des nuisances de tous type pour les résidents de nos copropriétés,
- des risques d'accidents supplémentaires (balisage au sol ne permettant pas une circulation des piétons optimum) nous le constatons déjà actuellement,
- des dégradations des voies du fait du trafic,

Plusieurs solutions possibles :

- Mettre l'avenue Paul Lécollier en SENS INTERDIT SAUF RIVERAINS (comme l'avenue Gustave Mesureur),
- Mettre des passages piétons surélevés (permet d'ajouter des ralentisseurs) tout autour du rond-point au croisement de l'avenue et du mail de l'Europe
- Matérialiser physiquement le rond-point avec un vrai obstacle au centre.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le passage de deux voies à une voie de circulation a été validé par les services du Département et les bureaux d'étude partenaires.

Sans engorger le trafic, cet aménagement permettra de réduire la vitesse sur l'avenue de la Drionne, sur laquelle les véhicules roulent fréquemment en excès de vitesse malgré les aménagements existants.

Si toutefois un report de la circulation était constaté avenue Paul Lecolier, la ville mettra tout en œuvre pour limiter celui-ci et pour sécuriser l'ensemble des déplacements, notamment piétons.

Les solutions évoquées dans votre observation sont envisageables, d'autres solutions existent également.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Je prends bonne note de la prise en compte de ce point (circulation et sécurité sur Avenue Paul Lécolier) par la collectivité.

► **Le second point : Le stationnement**

Ajouté à cela, le projet cœur de ville va augmenter le trafic dans notre zone, cela générera donc des problèmes de stationnement pour nos résidents, problème de stationnement déjà évoqués avec la mairie à de multiples reprises.

Une solution simple : La mairie pourrait envisager de mettre un système de plot rétractable à l'entrée du mail afin d'en limiter l'accès aux résidents.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le mail de l'Europe étant une voie publique ouverte à la circulation publique, le stationnement ne saurait y être privatisé. Ce stationnement public répond aux besoins du quartier et n'est pas dédié à du stationnement résidentiel. Toutefois, pour faciliter l'utilisation de ces places par les résidents, il pourra être envisagé une réglementation du stationnement (gratuite pour les résidents).

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Néant

► Troisième point : éclairage public

D'autre part, la mairie va-t-elle profiter du projet cœur de ville pour engager une politique plus écologique sur le sujet de l'éclairage public ? en remplaçant les lampadaires actuels par des lampadaires à LED et d'une hauteur bien plus faible (actuellement ceux qui sont en place sur l'avenue Paul Lécollier arrive à hauteur du 4^{ème} étage du bâtiment) afin de limiter les nuisances et la pollution lumineuse que cela génère.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le mail de l'Europe bénéficiera du programme pluriannuel de changement des lanternes et ampoules par des Leds, débuté par la collectivité il y a quelques années. Ce secteur sera inscrit prioritairement et parallèlement à l'aménagement du quartier Cœur de ville.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Estimant que le projet « Cœur de ville » pourrait prendre plusieurs années pour devenir réalité, il pourrait être judicieux de ne pas attendre cette finalité pour le remplacement de l'éclairage dans ce secteur !!

Si il existe un plan pluriannuel de réfection de l'éclairage en cours, il faut le suivre, sans pour autant conditionner le secteur du Mail de l'Europe avec l'émergence du projet « Cœur de ville » .

► Le quatrième point : Liaison parc de la grande terre / cœur de ville

En nous référant au chapitre 5.5.1 du dossier de déclaration de projet qui précise page 73 : "*Prévoir des liaisons douces permettant aux cyclistes et aux piétons de relier le cœur de ville au pôle multimodal de la Gare, au Parc de la Grande Terre et au pôle commercial du Jumelage*". Pourriez vous nous dire ce qu'il en est concrètement ? Le parc de la grande terre et donc le mail de l'Europe, sont-ils intégrés au projet ? dans quelles mesures ?

Comprenez bien que ce projet de cœur de ville, qui nous intéresse et que nous partageons à condition d'y être intégré, attire notre attention encore plus que tout autre Cellois dans le sens où il impacte directement notre résidence, nos conditions de vie et notre environnement auquel nous sommes attachés.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'ensemble des quartiers qui jouxtent le projet Cœur de ville seront étroitement associés au projet. Les enjeux d'aménagement s'étendent au-delà du périmètre du projet, précisément défini par les axes Drionne, Gustave Mesureur et Charles de Gaulle : circulations douces, accès au parc de la Grande Terre etc...

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Ce projet a fait par ailleurs l'objet d'une concertation générale et plusieurs réunions d'information du Public se sont déjà tenues.
L'avènement d'un tel projet structurant se doit de recueillir l'assentiment du Public Cellois et surtout des riverains.
Il est important que les collectifs de riverains se manifestent lors de cette Enquête Publique, pour rappeler ou faire état des axes de progrès, voire des points d'achoppement, s'il devait y en avoir, autour de ce projet.

► Le règlement du PLU zone 1AU (Cœur de Ville) ne définit aucune limite de séparation entre les bâtis .
Seule, la hauteur maxi de bâti est stipulée : R + 3 + Attique maxi
Les schémas de principe du projet «Cœur de Ville » montrent un rapprochement entre bâtis que l'on ne retrouve dans aucune autre résidence de la Celle Saint-Cloud, ce qui donne un effet serré et non aéré de la parcelle 1AU

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Comme vous l'indiquez très justement, il s'agit de schémas de principe amenés à évoluer, de sorte à concevoir des bâtiments de qualité, bien intégrés dans un environnement préservé et valorisé. Le geste architectural et les formes urbaines ne sont pas encore définis.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Je peux comprendre l'impossibilité ou la difficulté pour le Public de donner un avis sur ce projet « Cœur de Ville », étant donné que sa définition et sa description ne sont pas abouties.
Ceci se traduit d'ailleurs par l'absence quasi-totale de prescriptions nouvelles (notamment sur la volumétrie et l'implantation des constructions) dans le projet de règlement écrit de la zone 1AU , à contrario des autres projets, objet de l'Enquête Publique.
Tout au plus , peut-on se positionner sur l'intérêt et le fondement de ce projet , sans toutefois pouvoir juger de la qualité architecturale du projet!

► Aucune précision n'est donnée sur le nombre et emplacement des bouches d'aération ventilées des parkings sous-terrains.
La norme applicable stipule à ce sujet +7 db pour 4 heures de fonctionnement /jour, ce qui n'est pas négligeable et engendre une nuisance sonore.
Aucune étude ou projet n'est envisagée à ce stade ?
Objectif de minimiser l'impact sonore.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les études d'impact liées au projet d'aménagement devront mettre en exergue toutes les mesures mises en œuvre pour limiter les nuisances sonores issues des nouvelles infrastructures.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réponse de la collectivité n'appelle pas de commentaire de ma part.

► Une entrée parking sous-terrain est précisée dans les schémas de principe au Nord-Est de l'Ecrin et du projet de Bâti « Lot F ».

Cela va induire des nuisances sonores sur les bâtis existant Ecrin Nord-Est + Mesureur
N'est t'il pas possible de positionner cette entrée de parking plus en aval, par exemple en façade Ouest de la Mairie (ou personne n'habite) ?

Un Résident de l'Ecrin

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Cette observation est bien notée. Elle sera transmise à l'aménageur à qui il sera demandé d'étudier cette proposition.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Pour ma part , je n'ai pas relevé la présence d'une entrée parking sous-terrain ,dans aucun des documents mis à disposition du Public pour l'Enquête Publique.

L'auteur de cette observation pourra toujours se référer au présent rapport d'Enquête Publique et en particulier sur l'engagement mentionné dans la réponse de la collectivité qui précède.

► Interrogation sur l'absence de logements sociaux sur le projet « Cœur de Ville » !

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le projet s'attache à respecter 30% de logements sociaux sur le quartier cœur de ville.

Actuellement le quartier compte 100% de logements sociaux.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) approuvé le 13 juin 2017 et faisant donc partie intégrante du P.L.U. est explicite (page 8 du Document OAP) sur cet engagement du nombre de logements sociaux (30 % sur 250 logements prévus)

6/ projet n°6 : réalisation d'un espace de stationnement paysager
,avenue Robert de Hirsch

Aucune observation

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Néant

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Néant .

7/ Observations générales (non rattachées à l'un des 6 projets spécifiques)

► Quota de logements sociaux :

Il serait opportun de préciser la situation actuelle de la Commune de la Celle Saint-Cloud, au regard des obligations ou directives imposées par l'Etat, en matière de nombre de logements sociaux existants et à créer pour pouvoir y satisfaire (ceci à partir de données officielles et actuelles)

Il y aurait lieu également d'explicitier clairement la situation du quartier de Beauregard, sur la non-prise en compte du nombre de logements sociaux, bien que se situant sur le territoire de la commune, ainsi que des démarches faites ou à faire pour y remédier.

► Concentration des logements sociaux sur le secteur Beauregard :

Puisque les logements sociaux de ce secteur ne rentrent pas dans le « bilan » de la Commune , pourquoi continuer d' y édifier de nouveaux logements sociaux ? Ne faut-t'il pas en construire ailleurs sur la commune ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU, est un texte complexe qui modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel (25%).

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de construction de logements sociaux ont été renforcées.

Les logements du quartier de Beauregard, bien que tous soumis à la réglementation du logement social et assujettis aux plafonds de ressources PLS, sont gérés par un bailleur qui n'est pas considéré comme bailleur social par la loi SRU. Aussi, ce parc de logements n'est pas qualifié de « social » pour des raisons de forme administrative, mais constitue, en réalité, un parc de logements sociaux.

Une partie seulement de ce parc a pu être comptabilisée en logements sociaux au moyen de conventionnements (sous condition de travaux), ce que n'autorise plus les services de l'Etat désormais.

Au 1^{er} janvier 2019, à la Celle Saint-Cloud, 1240 logements locatifs sociaux sont ouverts à la location.

878 logements restent à créer pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Ce mémorandum décrit bien l'état de carence de logements sociaux sur la Commune de La Celle Saint-Cloud.

Il restera encore beaucoup de « chemin à parcourir » pour atteindre l'objectif incontournable imposé par la Loi SRU, et devant permettre à terme, de résoudre ou, à défaut d'adoucir, la situation difficile du logement (en accession et bailleurs sociaux) , notamment en Ile de France.

4 sur les 6 projets déclarés , ont un impact non négligeable pour atteindre cet objectif :

Projet n° 2 (avenue Corneille) : 48 logements sociaux

Projet n°3 (avenue Jean Moulin) : 68 logements locatifs aidés

Projet n° 4 (avenue M. de Hirsch) : 66 logements PLAI et PLS

Projet n° 5 (Cœur de Ville) : 75 logements sociaux (30% de 250)

Soit un total théorique de 257 logements à caractère social !!

De plus, ces 4 projets de construction susmentionnés sont situés sur divers quartiers disséminés de la ville, donc avec une volonté de diversification géographique sur le territoire communal, et non pas de regroupement.

► Protéger les espaces verts présents sur le territoire de la Commune et notamment en centre ville :

Il ne faut pas supprimer des espaces verts pour construire de nouveaux logements.

Il faut respecter le cadre et la qualité de vie des Cellois.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les espaces boisés représentent une part importante de la surface du territoire communal (33%). Ces espaces sont préservés au sein du PLU. Les différentes protections ont d'ailleurs été renforcées lors du passage du POS en PLU.

Les espaces verts du Cœur de Ville seront majoritairement préservés et valorisés au sein d'une coulée verte qui sera traitée en parc promenade.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Je n'ai pas perçu lors de l'étude du dossier dans sa globalité qu'il était question de supprimer des espaces verts ou de diminuer des espaces boisés. Tout au plus, le projet n° 6 a un très léger impact, entraînant la disparition de 5 sujets, qui ont fait l'objet d'une analyse phytosanitaire en 2018 (par le service des Espaces Verts de la Mairie de Paris) et qui a conclu sur leur faible intérêt écologique.

► Encourager « le bétonnage » et l'accroissement de population en Ile de France/grande banlieue est une idée dépassée.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le projet Cœur de ville participe à redynamiser la ville, qui voit sa population diminuer et stagner.

Il répond aux besoins exprimés des cellois d'un cœur de ville vivant et attractif, tout en restant préservé et à taille humaine.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

En tant que Commissaire Enquêteur , il m'appartient de relayer toutes les observations du Public et d'y apporter un avis .

En l'état, cette observation très ou trop généraliste n'est pas en lien direct avec l'enquête Publique.

Observations recueillies du Public sur le déclassement d'emprises de 2 terrains du domaine public communal (volet n°2 de l'enquête publique conjointe)

1/ projet n°2 : Déclassement de l'emprise du terrain « Corneille »

► Les conditions de « restitution » du parking de la piscine ne sont pas clairement détaillées : il faut préciser l'endroit exact et le nombre de places dédiées aux utilisateurs de la piscine (particuliers, club), sachant qu'il ne saurait être inférieur au nombre de places actuellement utilisées par les usagers.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

39 places dédiées à la piscine seront restituées (sur les 49 existantes).

4 places dépose-minute seront créées, notamment pour le fonctionnement de la micro-crèche.

Afin de retrouver un nombre de places d'au moins 50 destinées aux usagers de la piscine, un projet de création de nouvelles places est à l'étude, avenue Pierre Corneille, le long du solarium.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Je note la volonté affirmée de la Collectivité, qui s'attache à recréer/conservé les conditions initiales de fonctionnement, pour une utilisation pérenne et continue de l'équipement public de la piscine.

► La sente de la gare qui longe la voie ferrée se trouve englobée en partie sur l'emprise du terrain « Lot A » (clairement visible sur le plan de division du dossier de déclassement) :
D'où une forte crainte exprimée de voir la suppression de cet accès important vers la gare routière (par le chemin longeant la voie ferrée , avec son escalier) et vers la piscine (servitude de passage piéton à instaurer depuis la sente pour la traversée de la parcelle de logements)

Que signifie en clair le terme « requalifiée » pour la sente longeant la voie ferrée ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Ces espaces publics (sente de la gare et voie d'accès à la piscine) sont compris dans le périmètre du projet car il a été convenu et négocié avec le porteur de projet I3F, que ces espaces publics soient requalifiés et rénovés par leurs soins, avant restitution à la ville, au moyen de servitudes pérennes de passage et de stationnement.

Cette sente d'accès à la gare et la voie qui la prolonge vers la piscine ne seront donc pas supprimées, mais requalifiées pour les rendre plus esthétiques, modernes et confortables.

L'éclairage sera revu, le revêtement de voie sera rénové avec des matériaux de qualité, des arbres et arbustes d'essences locales seront plantés de façon harmonieuse.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les interrogations contenues dans cette observation sont bien légitimes. Cette sente vers la gare, ainsi que l'accès vers la piscine, sont fortement empruntées par les usagers et seront donc conservées.

Et, de surcroît, ces accès feront l'objet d'une rénovation telle que prévue dans la convention avec l'aménageur I3F.

► Prévoir des bornes de recharge en électricité pour les véhicules adéquates au sein du parking public de la piscine, une fois celui-ci restitué (mesure environnementale)

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Il est prévu d'installer une borne pouvant alimenter deux véhicules en même temps. Toutefois l'emplacement n'est pas encore défini.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Seulement 2 emplacements dédiés à la recharge de véhicules électrique ou hybride, sur la totalité de 49 emplacements du parking piscine, est insuffisant, et en tout cas non conforme à ce qui est spécifié dans le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-5-2 et R. 111-14-2 à R. 111-14-5 (Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016).

Pour être plus précis , 75 % des places de stationnement (dans le cadre d'un parking neuf de 50 places) doivent être prévues pour recevoir (ultérieurement ou non) une borne de recharge (pré-câblage en réseau enterré des installations, système de comptage de consommation, etc.)

Qu'il y ait 2 emplacements actifs et opérationnels dès la mise en service du parking une fois restitué, c'est une chose ! Mais il est surtout imposé que les trois quarts des futures places de stationnement soient, en quelque sorte « pré-équipées » !!

2/ projet n°4 : Déclassement de l'emprise du terrain « Parking Beauregard »

.► Utilité réelle du Parking « du Bois Blanc » (*futures parcelles cadastrée C 248 + C 249 après division de la parcelle C244*) dans sa configuration actuelle:

Les photos figurant au dossier sont trompeuses et ne sont pas le reflet de l'occupation actuelle du dit parking de stationnement.

Il est utilisé par les résidents de Beauregard et également par les usagers de :

- Stade Lucien-René Duchesne
- le Lycée Technique Lucien-René Duchesne
- la salle des fêtes du Bois Blanc
- L'ensemble des immeubles en face de l'avenue Robert de Hirsch
- L'école primaire Henri Dunant (parents d élèves, dépose minute des enfants)

Même si la capacité du parking , une fois déclassé ,est reconstituée ailleurs dans le cadre du réaménagement de l'avenue Robert de Hirsch , les accès s'en trouveront plus éloignés et donc moins facile pour les résidents .

Un comptage nocturne (révélateur objectif du taux d'occupation actuel), effectué par des riverains de Beauregard, fait état de :

- Parcelle C 249 (après division de la C 244 et déclassé) : 58 places occupées sur la capacité totale de 78.
- Parcelle C 248 (après division de la C 244) soit le parking récemment aménagé : 63 places occupées à 100 %.

Ceci sans prendre en compte les 73 places de parking qui sont prévues en sous-sol des 2 bâtiments à édifier, réservées aux seuls futurs résidents (66/71 logements).

Ou prévoyez vous de recréer de nouvelles places de stationnement (et combien,), pour pallier la suppression des places de la future parcelle C 249, après la procédure de déclassé ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le parking qui servira d'assiette au programme de logements avenue Maurice de Hirsch compte actuellement une centaine de places. Il est occupé dans les faits à hauteur de 45 à 55 places.

Ces places seront recrées dès 2021, plus ou moins à proximité dudit parking.

Au terme de la requalification de l'avenue Maurice de Hirsch, 132 places supplémentaires seront créées, dont 36 le long de l'avenue Maurice de Hirsch à proximité de l'accès du parking existant.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Après analyse comparée des données chiffrées issues de chacune des 2 études (d'une part 78 +63 =141 places suivant le constat actuel nocturne des riverains , et d'autre part 45 + 132 =177 places recrées suivant les projections de la Collectivité), il semble que le bilan « capacité de stationnement » entre avant et après la réalisation de l'opération , soit plutôt excédentaire et ne dégradera donc pas les possibilités de stationnement .
Juste que les places de stationnement futures ne seront pas localisées à leur endroit actuel, d'où un changement d'habitude peut-être pour les riverains, mais relativement mineur.

Observations formulées par le Commissaire Enquêteur

► Projet 3 (Jean Moulin) : nature des 68 logements en réhabilitation ?

Le dossier (en page 20) stipule « logements locatifs aidés ».

Le même dossier (en page 63) indique « ...en logements sociaux ».

Est-ce à considérer comme du logement social, quelque soit le dispositif concerné ? (PLAI, PLUS,PLS, PAS, PSLA, Pass-foncier, etc ...)

RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉ

La notion de « logements aidés » recouvre tous les types de logements sociaux qui sont construits avec des subventions publiques, des prêts aidés ou des avantages fiscaux afin de proposer une offre locative aux particuliers disposant de faibles revenus(PLS prêt locatif social, PLAI prêt locatif aidé d'intégration, PLUS prêt locatif à usage social).

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Donc il s'agit bien de logements sociaux, ce qui corrobore l'argumentaire sur le bilan des logements sociaux, évoqué plus haut en pages 56 et 57!.

► Projet 4 (opération R. de Hirsch) : Contradiction documentaire dans le nombre de logements prévus !

Le dossier MEC PLU (en page 21 et en page 22) stipule 66 logements (61 en locatifs aidés + 5 en loyer libre)

A contrario, la notice explicative, en pages 1 & 2, sur le projet de déclassement mentionne « programme immobilier locatif de 71 logements (55 PLAI, 11 PLS et 5 logements locatifs intermédiaires) !

Quelles sont les données correctes ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La différence entre le nombre de logements indiqués dans la notice explicative et le dossier d'évaluation environnementale est due à une évolution de la programmation de l'opération depuis le lancement de la procédure.

Le projet situé sur le domaine de Beauregard, avenue Maurice de Hirsch permet de répondre à une demande en logements modernes et de qualité, ainsi qu'aux problématiques d'accessibilité sur le domaine de Beauregard, comptant moins de 2% de logements accessibles. La ville de La Celle-Saint-Cloud souhaite réaliser un programme de **71 logements**, destinés en priorité aux personnes âgées et à mobilité réduite.

Ce projet de construction, comportant 55 PLAI, 11 PLS et 5 LLI, respecte un cahier des charges strict, qui prévoit le respect de la composition urbaine générale du Domaine de Beauregard. Ces 71 logements seront répartis sur deux bâtiments, retenus pour leur qualité architecturale et pour leur parfaite intégration à l'environnement qui les entoure.

Ce projet se substitue à un parking aérien particulièrement dégradé en limite d'espace boisé classé (au PLU en vigueur) qui protège le site de la proximité de l'autoroute A13.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Cette réponse apporte les éclaircissements nécessaires et lève le doute !

► Dossier d'enquête publique dans son ensemble :

J'ai relevé des distorsions et /ou omissions entre le projet d'évolution du règlement de zonage du PLU et le dossier de déclaration de projets.

Ceci appelle à un réexamen complet et attentif pour rendre parfaitement compatible et cohérent l'ensemble du dossier et notamment le volet n°1 « *Déclaration de projets valant mise en compatibilité du PLU* ».

Ce n'est bien entendu pas dans les attributions du Commissaire Enquêteur, de procéder à ce réexamen en profondeur.

Je cite toutefois 3 des relevés lors de l'étude du dossier, qui justifient, si besoin ait, la nécessité de revoir et/ou compléter ces documents.

- Article UE 2.1, alinéa « *dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions* », page 69 du dossier MEC PLU pour le sous-secteur UEf et page 60 du même dossier pour le secteur UEh.:
 - 1/ préciser que la nouvelle obligation de ...70% d'emprise maxi... **ne concerne que le secteur UEf**
 - 2/ préciser que la nouvelle obligation de ...80% d'emprise maxi... **ne concerne que le secteur UEh**Idem pour l'alinéa suivant (page 60) : « *dispositions relatives à la hauteur des constructions* »

- Article UL 2.1, alinéa « *dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions* », page 61 du PLU à faire évoluer : « **Dans le secteur ULb uniquement : l'emprise au sol des constructions est non réglementé** »
Cette mention n'a pas été reporté au dossier MEC PLU pour le sous-secteur ULb (en page 64).
- Article UE 2.3, alinéas 1 et 2 « *...surfaces imperméabilisées et plantations...* »
Dans la nouvelle formulation proposée, il n'est pas précisé dans le dossier MEC PLU ,page 61, que la mention « **non réglementé** » ne concerne que les sous-secteurs UEf , UEg et UEh.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Une harmonisation a été opérée entre le dossier destiné à l'autorité environnementale et la notice explicative.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Dont acte !

On peut regretter toutefois que certaines pièces du dossier d'enquête Publique (notamment l'évaluation environnementale) ne soient pas correctement gérées et tracées:

la dite notice « évaluation environnementale , exposé des changements », n'est pas datée et le lecteur peut s'interroger sur l'antériorité de ce document par rapport à la version initiale du 25 janvier 2019) .

► Projet 2 (Corneille) :

Le descriptif sommaire de l'opération envisagée, tel que figurant au dossier (avec création de seulement 24 places de stationnement dédiés pour 48 logements créés ,n'est pas en accord avec le règlement du PLU ,chapitre 6 « *dispositions relatives au stationnement* », pages 118 à 121.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La page 120 du règlement du PLU précise que pour la catégorie de logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat, il devra être prévu 1 aire de stationnement par logement, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Toutefois, le deuxième paragraphe de ce même article prévoit qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare.

Il est rappelé que l'opération comporte, par ailleurs, des logements de petite taille qui seront occupés essentiellement par des familles composées de une ou deux personnes.

Article L 151-34 du code de l'urbanisme

Le règlement (du Plan local d'urbanisme) **peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :**

1° **De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;**

2° **Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;**

3° **Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.**

Article L151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont **situés à moins de cinq cents mètres d'une gare** ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, **être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Cette observation fait double emploi avec une des observations du Public (cf pages 41 et 42)

Après l'analyse des observations formulées par le Public et le Commissaire Enquêteur et les éléments de réponse apportés par la Collectivité dans son mémoire en réponse, je vous invite à présent à prendre connaissance de mes conclusions motivées .

Hardricourt , le 17 novembre 2020.

Le Commissaire Enquêteur,

Alain COVILLE

