

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU DECLASSEMENT  
ANTICIPE DES PARCELLES CADASTREES AC 97, AC 98,  
AC 149, AC 150, AC 203 ET UNE PARTIE DES VOLUMES  
DE LA PARCELLE AC 32, PROPRIETES DE SAINT  
QUENTIN EN YVELINES SITUEES SUR LA COMMUNE DE  
MONTIGNY LE BRETONNEUX**

*Du 7 au 21 février 2022*

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

*Michel GENESCO, Commissaire-enquêteur*

## SOMMAIRE

### A) RAPPORT

- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- CADRE JURIDIQUE ET LEGAL
- COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE
- AFFICHAGE/PUBLICITE
- CONCERTATION PREALABLE AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE
- PERMANENCES
- OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE
- LISTE DES QUESTIONS POSEES AU MAÎTRE D'OUVRAGE

### B) CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

### C) ANNEXES

- *Arrêté de mise à enquête publique du projet de déclassement de parcelles*
- *Plan et documents photographiques*
- *Affiche apposée sur les panneaux d'informations municipales*
- *Certificat d'affichage*
- *Attestation de parution MEDIALEX*
- *Article paru au sein de la brochure d'informations SQY*
- *Copie des pages du registre d'enquête*

## OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La Communauté d'Agglomération SQY, en qualité d'aménageur, développe une politique de renouvellement et de réhabilitation du secteur dit « hyper centre » situé sur le territoire de la commune de MONTIGNY LE BRETONNEUX et rassemblant des pôles majeurs d'attractivité et de passage tels que gares SNCF et routière, université, centre commercial, théâtre.

Ce quartier, datant de la fin des années 70, souffre désormais d'une image vieillissante et dégradée dont les immeubles, principalement à usage de bureaux, ne sont plus adaptés aux normes actuelles en matière d'immobilier tertiaire

L'immeuble dit de « l'anneau rouge » représente une illustration emblématique de cette situation : son architecture témoigne de concepts désormais dépassés et l'entretien plutôt minimaliste dont il a bénéficié lui confère un caractère peu attractif et par conséquent, ses espaces internes sont maintenant quasiment inoccupés.

L'ensemble laisse une impression peu valorisante d'abandon, ce qui nuit à la qualité de ce secteur particulièrement fréquenté et constitue une barrière physique et visuelle entre le parvis de la gare et un mail végétalisé largement ouvert vers les autres secteurs de la commune.

L'opération projetée consiste en la démolition totale de l'ensemble immobilier « anneau rouge » afin de permettre la construction d'un nouvel immeuble d'un gabarit et d'un positionnement différents.

Cette opération exige au préalable le déclassement de parcelles relevant de la propriété de la Communauté d'Agglomération SQY, puis d'en rétrocéder le foncier correspondant à l'aménageur.

Tel est l'objet de la présente enquête publique

## CADRE JURIDIQUE ET LEGAL

- **Article L.2122-19 du Code général des collectivités territoriales**
- **Articles L.123-2 L.123-3 et L.141-3 du Code de la voirie routière**
- **Article R.141-36 du Code de la voirie routière**
- **Articles L.2141-2 et 3 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques**
- **Article L.134-2 du Code des relations entre le Public et l'Administration**

## COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE-PUBLIQUE

Le dossier soumis à la consultation et à l'appréciation du public comprenait les éléments suivants :

- Notice explicative du projet
- Extrait du registre des délibérations
- Arrêté communautaire portant ouverture et organisation de l'enquête publique
- Eude d'impact
- Vue aérienne de l'immeuble « anneau rouge »
- Plan parcellaire
- Image 3D de l'évolution des volumes
- Plan de cheminement piétons avant et après travaux (*ajouté à la demande du Commissaire-enquêteur*)
- Certificats d'affichage
- Attestations de parution

Il est considéré que la composition du dossier d'enquête ainsi décrite était complète, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et permettait au Public de prendre connaissance et d'apprécier les différents aspects du projet

## AFFICHAGE/PUBLICITE

Les actions d'information préalable ont été effectuées à l'aide des supports suivants :

### PUBLICITE LEGALE

- Affichages au niveau du site de l'anneau rouge (6 emplacements)
- Affichages au niveau des panneaux d'informations municipales de MONTIGNY LE BRETONNEUX

*Les attestations figurent en annexe du présent rapport*

- Insertions légales :

- Affiches parisiennes : édition du 26 janvier 2022

- Le parisien : édition du 27 janvier 2022

*Copie de ces parutions figurent en annexe du présent rapport*

### PUBLICITE EXTRA LEGALE

- Insertion au niveau du site internet de la Ville

*Ce support figure en annexe du présent rapport*

Pendant toute la durée de l'enquête, une adresse électronique dédiée a été activée permettant au Public démettre des avis par voie dématérialisée.

**Il est considéré que l'information préalable sur l'objet et le déroulement de l'enquête publique en question a été réalisée de façon correcte et n'appelle pas de remarque particulière.**

## **CONCERTATION PREALABLE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE**

**Je me suis rendu auprès du Maître d'Ouvrage ( Communauté d'Agglomération SQY) le 14 janvier 2022 afin de prendre connaissance du dossier d'enquête afférent au projet.**

**J'ai rencontré Mme DELAMARE, chargée de mission et M. LA LOUZE, géomètre  
Accompagné de ces derniers, je me suis rendu sur les lieux afin de prendre connaissance des réalités de terrain afférentes à l'enquête publique dont j'ai la charge.**

## PERMANENCES

**En concertation avec le Maitre d’Ouvrage, deux permanences de 3 h chacune ont été programmées, correspondant aux dates d’ouverture et de clôture de l’enquête publique.**

- **Lundi 7 février 2022 de 14 h à 17 h**
- **Lundi 21 février 2022 de 14 h à 17 h**

**Ces permanences se sont tenues au siège de la Communauté d’agglomération SQY ; les conditions matérielles ont été convenables et aucun fait particulier n’est à signaler.**



## OBSERVATIONS RECUEILLIES

**e** : adresse électronique dédiée

**p** : registre papier

<b>Date</b>		<b>Nom</b>	<b>Résumé de l'avis</b>
14 février	e	M CASSIER	S'interroge sur l'abondance des locaux tertiaires surtout avec l'avènement du télétravail Ne souhaite pas la reconstruction d'un nouveau programme immobilier à la place de l'anneau rouge dont l'emplacement pourrait être le siège d'animations temporaires
16 février	e	Mme ATALLAH	Demande la végétalisation de l'ensemble du linéaire du mur du parking de l'aqueduc du centre commercial
17 février	p	Mme BOUSSIER M. BERTHAULD	Soulignent l'absence de légende sur le plan des cheminements piéton S'interrogent sur la consultation future du projet d'aménagement Relèvent l'importance accordée aux futurs espaces tertiaires Demandent que certains locaux de bureaux puissent être transformés en foyers d'habitation résidentiels
19 février	e	Mme BOUSSIER M. BERTHAULD	id

## LISTE DES QUESTIONS AU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les réponses du Maître d'Ouvrage figurent en police de caractère **bleu**

Les appréciations du Commissaire-enquêteur figurent en police de caractère **rouge**

### ● Question n ° 1 :

L'offre en matière d'immobilier tertiaire semble pléthorique par rapport aux besoins et demandes, a fortiori avec le développement du télétravail.

Est-il réaliste de proposer de nouveaux programmes de bureaux, même au niveau d'un emplacement attractif avec le risque de constituer un parc immobilier tertiaire inemployé ?

Le secteur de l'Hypercentre de Saint-Quentin-en-Yvelines sur la commune de Montigny-le-Bretonneux connaît une attractivité importante. Les programmes qui y sont développés ne connaissent pas de difficultés de commercialisation ou de location.

Ce dynamisme est notamment dû au développement de programmes immobiliers tertiaires qui répondent au renouvellement des usages et de la ville et des attentes des entreprises en matière d'immobilier d'entreprise.

Ils répondent en effet aux besoins des entreprises et de leurs collaborateurs d'occuper des immeubles de dernière génération pour faire face aux nouveaux modes de travail, notamment liés à la crise sanitaire et économique, comme le télétravail et la transformation numérique.

**Le programme en cause, par son emplacement privilégié, bénéficie certes d'une attractivité supérieure à celle que l'on peut mesurer sur d'autres secteurs mais force est de constater que le développement du télétravail est une tendance pérenne qui va fortement contribuer à réduire la nécessité et l'usage de surfaces tertiaires.**

**Si l'excédent de bureaux se confirme, en revanche le déficit de logements semble avéré et il conviendra à l'avenir de veiller à un meilleur équilibre entre ces offres respectives.**

**Bien entendu, cette situation n'est pas spécifique à SQY mais affecte à peu près l'ensemble des Collectivités de la Région IdF.**

***UNE RECOMMANDATION EST EDICTEE EN CE SENS***

**● Question n ° 2 :**

**Demande de végétaliser le linéaire complet du mur du parking de l'aqueduc. Quelle est la position du Maître d'Ouvrage ?**

Le parking de l'aqueduc ne fait pas partie du projet de restructuration de Saint-Quentin-en-Yvelines

**Dont acte. A étudier peut-être dans le cadre d'une autre opération**

**● Question n ° 3 :**

**Est-il possible de prévoir une transformation des locaux tertiaires prévus par le programme en foyers d'habitations résidentielles, si les nécessités se faisaient jour ?**

Compte tenu des contraintes techniques et financières déjà existantes sur ce projet de restructuration, le projet n'envisage pas de transformation des locaux tertiaires en habitation.

**S'agissant de ce programme conçu de longue date, cette option n'avait pas été prévue. A l'avenir, il conviendra d'envisager une telle possibilité**

**● Question n ° 4 :**

**Le programme d'aménagement projeté fera-t-il l'objet, en temps opportun, d'une communication ou concertation publique ? Si oui, selon quelles modalités ?**

Le projet de restructuration de l'ensemble immobilier dit « de l'Anneau Rouge » est intégré au projet plus global de réaménagement de l'Hypercentre dont la concertation a débuté en 2019. Depuis, ont notamment été organisés des balades urbaines et des ateliers. La dernière réunion publique s'est tenue le 19 janvier 2022. Il est prévu de poursuivre la concertation sur ce secteur mais, à ce jour, aucune date n'est fixée pour une prochaine réunion publique sur ce projet.

**Soit mais les préoccupations du Public se rapportent à la future configuration des lieux. Une communication appropriée à ce sujet gagnera à être organisée en temps opportun**

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Comme il fallait s'y attendre, les quelques questions formulées par le Public se situaient en dehors du cadre stricto sensu de la présente enquête (déclassement par anticipation de parcelles communales) et se rapportaient aux conséquences de la requalification du site en cause.

Nul avis ne s'est exprimé contre le principe du projet, la disparition programmée de « l'anneau rouge », délaissé et obsolète n'a pas suscité de regrets particuliers ni d'oppositions.

La future vocation du programme immobilier dédiée exclusivement à usage tertiaire a focalisé quelques attentions (cf recommandation)

Le peu de participation du Public peut par ailleurs aussi s'expliquer par le choix du siège d'enquête implanté au niveau de l'hôtel d'agglomération.

Si mes permanences avaient été organisées à la mairie de MONTIGNY LE BRETONNEUX, une participation accrue du Public local aurait pu être enregistrée.

Pour les futures enquêtes liées à des déclassements de voirie publique, il conviendra de retenir la Mairie concernée en tant que siège d'enquête, l'hôtel d'agglomération détenant un autre registre.

***UNE RECOMMANDATION EST EDICTEE EN CE SENS***

***Au regard de ce qui précède, le commissaire-enquêteur, considérant que :***

- **Le projet, objet de l'enquête, induit un impact positif, en particulier en matière de requalification urbaine d'un secteur dont l'ancienneté et le manque d'entretien nuisent à son image et à son attractivité**
- **Le projet offre une insertion architecturale satisfaisante ainsi qu'une meilleure ouverture depuis le parvis de la gare vers les espaces résidentiels.**
- **Les conditions de l'enquête et les modalités d'information du Public sur le projet étaient conformes aux exigences légales en vigueur**
- **Le projet n'a suscité aucune réaction négative de la part du public dûment consulté**

***Emet l'avis suivant :***

## **FAVORABLE**

### ***ASSORTI DES DEUX RECOMMANDATIONS SUIVANTES :***

**RECOMMANDATION N°1 (à caractère générique) : Les collectivités territoriales devront s'assurer d'une bonne adéquation entre les besoins respectifs de l'immobilier de bureaux et de foyers d'habitation**

**RECOMMANDATION N°2 : Les sièges d'enquêtes publiques de déclassement de voirie gagneront à être organisés au sein des mairies concernées**

***Fait à St Germain en laye le 28 février 2022***

**Michel GENESCO**

**Commissaire enquêteur près le TA de Versailles**

## ANNEXES

- *Arrêté de mise à enquête publique du projet de déclassement de parcelles*
- *Evolution de la volumétrie*
- *Affiche apposée sur les panneaux d'informations municipales*
- *Certificats d'affichage*
- *Attestations de parution MEDIALEX*
- *Insertion au sein du site internet de la ville*