

ENQUÊTE CONJOINTE

Relative à

**1. Enquête publique préalable à DUP
(Déclaration d'Utilité Publique)**

2. Enquête parcellaire

**ZAC SAINT-LOUIS
Commune de
Carrières-sous-Poissy
(Yvelines)**

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire-Enquêteur : Michel RIOU

I. GENERALITES :	4
I.1. Enquête DUP:	4
I.1.1. Cadre de l'enquête publique Préalable à déclaration d'Utilité Publique:	4
I.1.2. Objet de l'enquête préalable à DUP:	4
I.2. Enquête parcellaire:	5
I.2.1. Cadre de l'enquête parcellaire:	5
I.2.2. Objet de l'enquête parcellaire:	5
I.3.1 : Procédure relative au rapport et conclusions des enquêtes	5
I.4. Principaux objectifs du projet :	6
I.5. Composition du dossier DUP	7
I.6. Composition du dossier Parcellaire	8
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.	10
II.1. Organisation de l'enquête	10
II.2 Organisation des permanences	10
II.3 Visites des lieux :	10
II.4 Publicité de l'enquête	11
II.4.1. Affichages et publications obligatoires.	11
II.4.2. Autres modes d'information	11
II.5 Déroulement de l'enquête :	11
II.5.1 Permanences et consultation de l'ensemble du dossier :	11
II.5.2 Participation et observations du public:	12
II.6. Bilan de clôture adressé à l'EPFIF.	12
II.7. Réponse de l'Etablissement Foncier:	12
III. ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS ET REPONSES sur enquête DUP ..	13
III.1 Analyses des observations recueillies auprès du public	13
III.1.1 Complétude du dossier	13
III.1.2. Manque de publicité et d'affichage :	15
III.1.3. Nécessité de recours à l'expropriation :	16
III.1.4. Pas de proposition amiable :	16
III.1.5. Estimations des dépenses:	17
III.2 Compléments précisés à la demande du commissaire-enquêteur :	19
III.2.1. Places de stationnement :	19
III.2.2. Capacité du réseau d'assainissement.	20
IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS ET REPONSES sur enquête parcellaire :	21
IV.1.1 Anomalie m ² au lieu de tantièmes :	21
IV.1.2 La revendication de lots complémentaires par M Loviconi / SCI:	22
IV.1.3 Réponses reçues des propriétaires :	22

ANNEXES

Annexe 1	Arrêté préfectoral portant ouverture d'enquête publique	A1.1-A1.4
Annexe 2	Avis d'enquête	A2
Annexes 3.1 - 3.2	copies encarts presse 17 oct	A3.1- A3.2
Annexes 4.1 - 4.2	copies encarts presse 7 nov	A4.1 - A4.2
Annexe 5	Attestation d'affichage enquête conjointe	A5
Annexe 6	Attestation d'affichage parcelles expropriables en mairie	A6
Annexe 7	Procès-verbal / CR de clôture d'enquête	A7.1- A7.3
Annexe 8	Réponse de l'EPFIF, extrait étude circulation, plan assainissement	A8.1- A8.8
	Extraits étude 2012 circulation (chapitre stationnement)	A8.9
	Plans réseaux assainissement (<i>annexe 3 de la réponse EPFIF</i>)	A8.10-A8-11
Annexe 9	Courrier rectificatif renvoyé aux propriétaires (expropriations)	A9

GLOSSAIRE ACRONYMES

DRIEE	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
EPFY	Etablissement Public Foncier des Yvelines (a intégré l'EPFIF)
EPFIF	Etablissement Public Foncier d'Ile de France
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
SDRIF	Schéma Directeur Régional d'Ile de France
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

I. GENERALITES :

Nous sommes dans le cadre d'une enquête conjointe qui regroupe 2 enquêtes portant sur le périmètre de la ZAC Saint-Louis située sur le territoire de la commune de Carrières-sous-Poissy:

- a) L'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique (DUP).
- b) L'enquête parcellaire sur le périmètre de cette DUP.

Cette enquête parcellaire s'adressait uniquement aux propriétaires et ayants-droits des parcelles qui, si la déclaration d'utilité publique est prononcée, céderont leur(s) parcelle(s) par une vente directe à l'Etablissement public foncier si un accord amiable peut (ou a pu) s'établir, ou, dans le cas contraire, seront soumis à un jugement d'expropriation avec indemnité financière compensatoire dont le montant sera fixé par le juge des expropriations.

I.1. Enquête DUP:

I.1.1. Cadre de l'enquête publique Préalable à déclaration d'Utilité Publique:

Juridiquement les enquêtes DUP sont régies soit par le code de l'environnement, soit par le code de l'expropriation.

Les projets qui, de par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale (étude d'impact)

- systématique en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire,
- ou pour certains d'entre eux, après un examen et décision au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.

Le préfet de région, autorité environnementale, considérant « *que le projet de ZAC a fait l'objet à sa création en 2004, de l'élaboration d'une étude d'impact, actualisée en 2012, que ces documents ont été joints à la demande d'examen au cas par cas ; considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage..., le projet n'est pas susceptible d'avoir d'autres impacts notables sur l'environnement ou sur la santé* » ... « *décide qu'une nouvelle étude d'impact n'est pas nécessaire à cette enquête publique.* » (décision DRIEE-SDDTE-2013-187 du 8 nov 2013-pièce H du dossier d'enquête).

En conséquence cette présente enquête DUP relève du code l'expropriation.

Le projet présenté s'inscrit dans les prescriptions du PLU de la ville et particulièrement aux orientations de l'OAP spécifique à cette ZAC Saint-Louis.

I.1.2. Objet de l'enquête préalable à DUP:

L'enquête a pour objet de présenter le projet au public et d'expliquer les raisons qui ont conduit à recourir à une procédure d'expropriation et donc d'une demande de déclaration d'utilité publique du projet.

Aux termes d'une convention d'action foncière en date du 21 décembre 2011, conclue entre la Commune de Carrières-sous-Poissy et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), cet organisme mène la procédure d'expropriation relative au projet de la ZAC Saint-Louis, tant dans sa phase administrative (déclaration d'utilité publique, arrêté de cessibilité) que judiciaire (ordonnance d'expropriation, fixation des indemnités).

Une phase 1 du projet, correspondant aux surfaces dont le foncier était acquis, est en phase d'achèvement.

Une deuxième phase est à venir. En vue de mener un projet global cohérent et de le réaliser dans un planning d'ensemble maîtrisé, une convention d'action foncière en date du 21 décembre 2011, a été conclue entre la Commune de Carrières-sous-Poissy et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (reprise de l'EPFY).

Aux termes de cette convention, l'EPFIF a la charge de mener la procédure d'expropriation relative au projet de la ZAC Saint-Louis, tant dans sa phase administrative (déclaration d'utilité publique, arrêté de cessibilité) que judiciaire (ordonnance d'expropriation, fixation des indemnités).

I.2. Enquête parcellaire:

I.2.1. Cadre de l'enquête parcellaire:

Les propriétaires situés sur le périmètre de la DUP, si la déclaration d'utilité publique est prononcée, seront amenés à céder leurs propriétés soit par règlement amiable soit par jugement d'expropriation.

Art L1 du code de l'expropriation : « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.* »

I.2.2. Objet de l'enquête parcellaire:

Après ou, dans le cas présent conjointement à l'enquête préalable à déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire a pour but de bien identifier les parcelles concernées, de vérifier qu'elles sont dans l'emprise de la DUP, d'aviser leurs propriétaires connus et les ayant-droits.

Les propriétaires reçoivent par courrier une notification d'ouverture d'enquête parcellaire (dates, lieux, permanences) et un questionnaire sur les caractéristiques de leurs parcelles.

Ces notifications sont expédiées par courrier avec accusé de réception et enveloppe de réponse.

I.3.1 : Procédure relative au rapport et conclusions des enquêtes

Les observations faites par le public sont recueillies par le commissaire-enquêteur qui les comptabilise, si besoin les regroupe par thème et dans un premier temps (facultatif dans le cadre du code de l'expropriation), les transmet au maître d'ouvrage sous forme de compte-rendu. La réponse de celui-ci (facultative dans tous les cas) figure en annexe A8.

Le commissaire au reçu de cette réponse fait un rapport sur le déroulement complet de l'enquête.

Son rapport (présent document) est commun aux 2 enquêtes menées conjointement.

Ce rapport, pour l'enquête DUP est suivi de conclusions dans lesquelles il donne un avis personnel qu'il motive, favorable (avec ou sans réserves) ou défavorable.

Pour l'enquête parcellaire, dans ses conclusions, il donne un avis sur l'emprise du projet en regard des parcelles concernées par le projet.

I.4. Principaux objectifs du projet :

Ces objectifs sont mentionnés comme ci-dessous dans la notice explicative du dossier (pièce B) classés par enjeux:

- ***Les enjeux urbains***

- *désenclaver le quartier par la réalisation d'un maillage viaire (suppression des impasses existantes, liaison nord/sud et est/ouest) et la création de percées visuelles entre la ZAC et la rue Saint-Louis,*

- *recréer une homogénéité entre le futur quartier et l'existant en créant une transition de volumétrie et de typologie entre le tissu pavillonnaire périphérique et les immeubles de la résidence des Fleurs,*

- *de souligner cette homogénéité par la construction d'immeubles avec des typologies de maison et la création d'espaces publics de qualité,*

- *créer une trame verte en cœur de quartier en plantant les voies créées (voie nouvelle, rue du 8 mai 1945) ou en créant des filtres végétaux en bordure de voie (allée des Hortensias),*

- *restructurer et relocaliser le commerce existant, aujourd'hui totalement obsolète et périlicieux, en le repositionnant en entrée de quartier et en apportant une nouvelle offre (600 à 1 000 m²),*

- *ouvrir le quartier sur l'extérieur et entre les différents quartiers limitrophes en permettant sa desserte par les transports en commun,*

- *créer des liaisons douces inter-quartiers et sécuriser les cheminements piétons par la mise en place de pistes cyclables appropriées, de trottoirs larges, de passages piétons surélevés, etc...*

- *sécuriser le quartier en créant de nouvelles poches de stationnement plus adaptées au site et plus proches des habitants concernés et notamment pour la Résidence des Fleurs.*

- ***Les équipements***

- *La réalisation de la ZAC a également pour objectif de restructurer, voir relocaliser, intégralement les équipements obsolètes (parking sous-utilisé, centre commercial) afin de créer en cœur de quartier autour d'un parvis aménagé, un pôle équipements et commerces pérenne le long de la voie nouvelle.*

- ***L'architecture***

- *En complément des deux seuls « types de logements » existants (pavillonnaires ou grands collectifs), l'enjeu est de proposer une diversité de typologie des futurs logements (individuels groupés, intermédiaires, petits collectifs ou maisons de ville).*

- *Cette diversité permettra notamment de répondre aux besoins en termes de petits logements et de proposer et d'améliorer, avec les futures constructions, le parcours résidentiel.*

Ces objectifs sont en phase avec le PLU en vigueur et notamment avec l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

La notice explicative précise le programme de construction :

Le programme de construction, ..., porte sur 28 300 m² SPC. Le projet prévoit ainsi :

- 350 à 400 logements, dont 100 en locatif social (résidence intergénérationnelle), pour un total de 27 200 m² SPC,
- 1 000 m² de commerces environ,
- Un local public d'environ 80 m² réservé en pied d'immeuble d'un programme de logements à acquérir par la ville.

D'autre part, le programme de la ZAC prévoit la réalisation d'équipements publics constitués essentiellement de création ou de restructuration de voirie et d'une placette. Il sera notamment créé un axe Est/Ouest servant d'une part à désenclaver le quartier et d'une autre part de liaison entre les ZAC Centralités et Ecopôle. Les impasses existantes (allées des Hortensias et des Muguet) seront reliées sur ce nouvel axe permettant ainsi une fluidité et une sécurisation des trafics.

I.5. Composition du dossier DUP

Pour l'enquête DUP le dossier comportait les éléments suivants :

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête,

La Pièce A décrit l'objet et les conditions de l'enquête publique et son insertion dans la procédure administrative. Ce document situe le processus de l'enquête, son déroulement prévu et les décisions susceptibles d'être prises après l'enquête sur sa partie DUP et sur la partie parcellaire avec les possibilités d'expropriation.

La Pièce B est la notice explicative. Elle traite du contexte stratégique et institutionnel, du contexte urbain, du cadre réglementaire, des raisons ayant conduit au projet, de sa présentation et de sa mise en œuvre opérationnelle. Enfin elle apporte des éléments pour justifier le recours à une déclaration d'utilité publique et la nécessité de recourir à des expropriations.

La Pièce C présente le plan de situation

La Pièce D est un plan général des travaux sur format A4

La Pièce E présente des plans et photos des ilots prévus, des coupes des voiries internes à la ZAC et décrit le programme de logements et commerces, les espaces publics prévus, le réseau viaire, les réseaux et les équipements publics de superstructure.

La Pièce F traite d'une appréciation structure des dépenses

La Pièce G est la délibération du conseil d'administration de l'établissement foncier l'EPFY en oct 2011 mettant en œuvre la procédure d'expropriation

La Pièce H est l'avis de l'Autorité environnementale dispensant d'une étude d'impact pour cette enquête conjointe (Une étude d'impact avait été effectuée en 2004 pour la création de la ZAC)

La Pièce I est justement (voir ci-dessus) le document de l'étude d'impact menée en 2004.

La Pièce J porte sur l'étude des effets de l'augmentation du trafic sur la qualité de l'air et la santé des populations.

La Pièce K est l'étude acoustique de la ZAC Saint Louis

Pièce L : présente le plan de gestion de la qualité environnementale des sols-ZAC Saint Louis

Pièce M : est une note relative à l'évolution de l'organisme foncier menant la phase de l'expropriation (EPFIF au lieu de EPFY § pièce G)

Le dossier présenté n'a subi ni ajout ni retrait du 1^{er} au dernier jour de l'enquête.

I.6. Composition du dossier Parcellaire

Ce dossier, conformément à l'art R-131-3 du code de l'expropriation, est constitué :

- d'une part d'un plan parcellaire où figurent les parcelles concernées par une expropriation (à défaut d'échange amiable). Ce plan renseigne le n° des parcelles et comporte des repères par lot et par n° de parcelles.

- d'autre part la liste provisoire des propriétaires, sous forme d'un tableau reprenant par n° de propriétés repérées et par n° de parcelle : les noms du (ou des) propriétaire cadastral ou réel, du ou des gérants, les surfaces ou tantièmes et les références des actes de propriété.

Cette liste était ainsi composée :

Propriété 001, parcelles **AP9, 149 et 359** global de 4 323 m²:
Propriétaire réel M Gambirasio-Montheuil

Propriété 002, parcelle **AP 15**, 1 185 m² :
Propriétaire réel : SCI Eric Anthony, M Eric Chrétien
Garages (box) lots 1 à 24 de 41 ou 42 tantièmes.

Propriété 200, Parcelles **AP 242,244, 245 et 306**, global de 616 m²
Propriétaire réel : Antin Résidence, société anonyme d'HLM, directeur M Denis Bonnetin.

Propriété 004, **AP 243**, 11m²
Propriétaires indivis: commune de Carrières-sous-Poissy
et Antin résidence SA HLM, Directeur M Bonnetin

AP 311 :
Propriété 005, 8661 m² copropriété centre commercial des Grésillons syndic ag du golf.

Propriété 005, Lot 9 = 54 tantièmes : SCI Raymas gérant M J Dumas
Propriété 501, lot 18 = 36 tantièmes : M D Nala
Propriété 502, lot 19 = 107 tantièmes : SCI commercial Les Grésillons,
gérante présumée Mme M Francineau, associés inconnus.
Propriété 503, lot 25 = 9 tantièmes : propriétaires indivis M R. Patarin et Mme M.S.
Alexandre, son épouse.
Propriété 504, lot 26 = 25 tantièmes : propriétaire SCI Monceau, cogérants : Mme J Boué et
M F Lévesque
Propriété 505, lot 29 = 54 tantièmes Sté HLM Effidis, Président du directoire, 2 noms M P
Gouiffes et J.A Steinfeld
Propriété 506, lots 31 = 22 tantièmes, Ass Entente et Solidarité, représentée par son
président.
Propriété 507, lots 32 et 37 de respectivement 12 et 69 tantièmes : SCI Les grésillons,
gérant M Loviconi, associés inconnus.

AP 198 et 199, en parcelle 311 :

Propriété 508, lot 41 = 36 tantièmes : Copropriétaires M Noufel et son épouse et Mme Z
Aouali.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

II.1. Organisation de l'enquête

A la demande de la préfecture des Yvelines, par décision N° E180000119/78 du 12 sept. 2018, le Président du Tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Michel Riou comme commissaire-enquêteur.

Après sa désignation pour conduire cette enquête, le commissaire-enquêteur a pris contact avec la préfecture, l'EPFIF et la commune pour prendre connaissance du dossier et déterminer les modalités (salles, permanences, affichages) matérielles et calendaires de l'enquête.

Ces dispositions d'enquête ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral (annexe A1) en date du 9 oct 2018.

II.2 Organisation des permanences

En tenant compte de la période d'enquête souhaitée par les responsables du projet, des contraintes relatives aux heures d'ouverture du lieu d'enquête (salle Colucci), des dates de disponibilité du commissaire-enquêteur, des délais de publication de la presse et des durées préalables requises par la réglementation entre avis et ouverture de l'enquête, des moments les plus propices à favoriser la venue du public, les dates sur la période d'enquête et la tenue des permanences ont été déterminées de concert et fixées par l'arrêté préfectoral cité plus haut.

L'enquête s'est déroulée du Lundi 5 nov 2018 à 9h 00 au mercredi 5 déc à 19h (heures de fermeture de la salle Colucci) avec les permanences suivantes :

- le lundi 5 nov 2018 de 9h 30 à 11h 30.
- le mercredi 14 nov. de 16h 45 à 19h.
- le vendredi 23 nov. de 14h 30 à 17h
- le samedi 1^{er} déc de 9h à midi.
- le mercredi 5 déc. de 16h à 19h.

Pendant toute la durée de l'enquête les dossiers (cf. § I.5 et 1.6) étaient consultables à la salle Colucci et pour le dossier DUP sur le site internet de la préfecture. Sur le site internet de la ville un lien renvoyait au site internet de la préfecture.

II.3 Visites des lieux :

Après ma désignation comme commissaire-enquêteur, à la suite d'une réunion avec le responsable du service urbanisme de la ville, celui-ci m'a accompagné pour une visite de la ZAC. Cela m'a permis de visualiser les lieux, l'environnement de la ZAC, les travaux de la phase 1 en cours d'achèvement lots 1, 3 et 5, la vétusté du centre commercial plutôt désert, les reliquats de friches urbaines (parking désaffecté notamment).

Juste avant ou juste après quelques permanences j'ai effectué quelques passages pour mieux visualiser quelques lieux précis. A cette occasion j'ai pu apercevoir quelques affiches d'avis d'enquête en entrée de la rue interne (8 mai 45). Lors d'un passage à pied sur un côté du centre

commercial je n'ai pas eu l'occasion d'en apercevoir (cf une des observations du courrier reçu chapitre III.1.1)

II.4 Publicité de l'enquête

II.4.1. Affichages et publications obligatoires.

Les avis d'enquête ont été affichés sur les panneaux réservés aux affichages administratifs du 25 oct au 7 décembre 2018, ainsi que sur site lieux indiqués dans l'attestation d'affichage en annexe 5, dans les délais prévus par la réglementation.

Une première parution des avis a été faite le 17 oct. 2018 dans la presse quotidienne « Le Parisien » et la presse hebdomadaire « Le Courrier des Yvelines ».

Une deuxième édition de cet avis est parue dans chacun de ces 2 titres le 7 nov. 18 (annexes A3 & 4)

L'avis d'enquête (en annexe 2) a repris les éléments de l'arrêté dans le respect des prescriptions requises il précise notamment la période d'enquête, les dates et lieux de permanence, les possibilités de consultation du dossier et les moyens d'exprimer des observations.

Le commissaire-enquêteur n'a pas mission de contrôler l'exhaustivité des affichages. Outre l'attestation d'affichage du maire, j'ai pu cependant constater la présence d'avis lors de visites dans la zone. Le maire de Carrières par son certificat du 17 déc atteste du respect de l'affichage légal (en annexe A5).

II.4.2. Autres modes d'information

Pendant toute la période d'enquête, l'information sur le dossier d'enquête DUP a été accessible sur la page d'accueil du site de la ville de Carrières. Le dossier était consultable à distance sur le site de la préfecture (publications enquêtes publiques). L'information comportait l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête qui annonçait conjointement l'enquête parcellaire. Cet arrêté informait de la période et des dates de permanences.

Des affiches ont été fournies à la commune par la préfecture. Outre les panneaux municipaux, elles étaient fixées aux grillages d'entrée en zone de travaux de part et d'autres de la voie nouvelle créée voir certificat d'affichage en annexe A5.

La commune a ainsi répondu à ce que lui demande la réglementation en matière de publicité d'enquête.

II.5 Déroulement de l'enquête :

II.5.1 Permanences et consultation de l'ensemble du dossier :

Les permanences ont été tenues aux dates prévues dans des locaux du pôle social Michel Colucci permettant la bonne réception du public et la consultation des dossiers.

II.5.2 Participation et observations du public:

L'avis d'enquête indiquait la possibilité pour le public de formaliser par écrit ses observations, soit par courrier postal, soit par mail (aucun n'a été reçu) ou directement sur le registre tenu à disposition aux heures d'ouverture du pôle Collucci pendant toute la période de l'enquête.

La participation a été très faible :

- visite d'une personne lors de la 1^{ère} permanence, M. Noufel a déposé une observation et une copie d'une page de son acte notarié qui a été agrafée au registre de l'enquête parcellaire.

- visite pendant la 3^{ème} permanence, d'un groupe de personne autour de la SCI les Grésillons représentée par M Loviconi, de M J.Y. Le Goff son avocat, de M Zehouanne et d'une 4^{ème} personne. Le Commissaire-enquêteur a reçu leurs informations orales. Celles-ci font partie d'un ensemble d'observations écrites reçus sous forme d'un courrier adressé rédigé par de M Le Goff. Ce courrier reçu le 4 déc a été agrafé en 2 exemplaires, l'un sur le registre DUP, l'autre sur le registre Parcellaire.

II.6. Bilan de clôture adressé à l'EPFIF.

Après clôture de l'enquête, le 11 déc, j'ai rencontré les représentants de l'EFIF et le responsable du service urbanisme de la ville. Nous avons passé en revue les quelques sujets soulevés par le public pendant cette enquête. J'en ai dressé un compte rendu et ai proposé à l'EPFIF d'apporter des réponses aux questions que ces observations ont suscitées.

En complément, en regard du dossier, j'ai demandé quelques précisions (stationnement, réseau d'assainissement) qui m'ont paru nécessaires avant l'établissement de mon rapport.

Ce procès-verbal (en annexe A6) a été adressé le 13 déc par mail aux personnes de l'EPFIF présentes à la réunion et par courrier à leur Directeur de l'agence opérationnelle des Yvelines M Thomas LURCON.

II.7. Réponse de l'Etablissement Foncier:

La réponse de l'EPFIF à ce CR (datée du 2 janvier) reçue aussi par mail m'est parvenue par courrier le 5 janvier 2019.

Reprenant les éléments de réponses relatives aux observations du public dans les paragraphes qui suivent, je ne les détaille pas à ce stade. Ce courrier est en annexe A8.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS ET REPONSES SUR ENQUETE DUP

III.1 Analyses des observations recueillies auprès du public

Un courrier de M Le Goff avocat de la SCI Les Grésillons et de son gérant M Loviconi, annoncé lors de la visite du 23 novembre (groupe de 4 personnes, M Loviconi, M Le Goff, Zehouane et une autre personne) porte à la fois sur la DUP et sur la parcellaire. La copie de courrier est jointe à ce compte-rendu.

Pour la part DUP, ce courrier fait état d'observations que je mentionne dans mon compte-rendu de clôture d'enquête du 13 décembre. elles sont traitées dans les paragraphes ci-dessous

III.1.1 Complétude du dossier

Le courrier cité mentionne des manques dans le dossier d'enquête extrait ci-dessous :

Pour être recevable, le conseil d'état, notamment par un Arrêt du 19 Octobre 2012, rappelle que le dossier d'enquête doit comporter les renseignements suivants :

L'identité du bénéficiaire de la DUP.

L'opportunité du projet : S'agissant de l'incorporation du centre commercial dans la DUP, la notice explicative se contente d'indiquer en page 13 que 3 commerces seraient en déclin, une épicerie, une boucherie et une pharmacie. Le déclin du commerce ne peut justifier une DUP, d'autant qu'il apparaît que l'expropriant a traité amiablement avec les propriétaires de deux des commerces.

La présentation du projet : dans cette partie de la notice, les caractéristiques juridiques du projet doivent être mentionnées. En l'espèce, aucune mention de la situation juridique n'est mentionnée.

Juridiquement le commissaire-enquêteur n'a ni mission ni compétence à dire le droit. Dans mon compte-rendu mentionné ci-dessus je demandais si l'EPFIF (question 1) souhaitait apporter un éclairage sur la remarque faite sur cet aspect du dossier.

Réponse de l'EPFIF :

«La réglementation s'appliquant au dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relatif à la ZAC Saint-Louis concernant son contenu est l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui énonce que le dossier doit comporter les pièces suivantes :

- *La décision de recourir à l'expropriation,*
- *Une notice explicative,*
- *Le plan de situation,*
- *Le plan général des travaux,*
- *Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,*
- *L'appréciation sommaire des dépenses.*

Le dossier complet de DUP a été déposé en Préfecture le 31 août 2018 est composé de l'ensemble des pièces demandées. La pièce A intitulée « Objet de l'enquête publique et son insertion dans la procédure administrative, mention des textes régissant l'enquête » fait état des dispositions s'appliquant à la procédure d'expropriation. La composition du dossier de DUP a ainsi été validée par la Préfecture.

*Le dossier de DUP précise que l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France est **bénéficiaire de la DUP** (page 33 de la pièce B, notice explicative).*

*L'**opportunité du projet** est développée aux pages 3, 13, 18, 25 et 26 de la pièce B, notice explicative. Il est précisé que la commune a relancé une action de requalification du quartier Saint-Louis, situé en limite des projets [...] afin d'éviter le risque de voir cette partie du territoire communal et ses habitants rester en marge de la dynamique de développement. L'opération de restructuration et de modernisation du quartier Saint-Louis porte notamment sur les fonctions suivantes :*

3 objectifs :

- Désenclaver le quartier en réalisant de nouvelles dessertes qui le relieront aux grands projets urbains en cours, notamment au futur centre-ville,*
- Restructurer intégralement les équipements obsolètes (parking, centre commercial) en relocalisant des commerces dans des lieux plus adaptés, afin de libérer des emprises au sein du quartier,*
- Réaliser des opérations de logements diversifiés en vue de produire une offre complémentaire à l'offre existante dans le quartier ou à celle prévue dans le projet Centralité (programmation prévisionnelle entre 350 et 400 logements).*

L'opération Saint-Louis permettra de réaliser près de 28 300 m² de surface de plancher, soit 350 à 400 logements dont 100 logements locatifs sociaux, 1 000 m² de commerces, un local public de 80 m² en pied d'immeuble. Ce projet porte des enjeux forts de requalification du quartier Saint-Louis, de lien et d'équilibre de développement entre ce quartier et le reste de la Commune, qui connaît une forte dynamique de développement. Il doit également permettre d'apporter des solutions aux dysfonctionnements de la résidence les Fleurs (860 logements sociaux), propriété d'Efidis, par un traitement des espaces publics et fonciers, une diversification de l'offre de logements et une redynamisation du site qui se paupérise (commerces et parking dalle). Ces enjeux sont présentés en page 3, en pages 25 à 33, et le contexte socio-économique du quartier concerné en pages 12 et 13.

Sur la situation du centre commercial, il est précisé en page 18, le terrain n°4 d'une superficie de 8 661 m², la parcelle cadastre AP311 est soumise au statut de copropriété. Il s'agit d'un centre commercial de 19 lots en partie maîtrisé par la commune (8 lots). L'EPF a acquis 3 lots (lots 21, 9 (pharmacie) et 19 (boulangerie)). L'intervention de l'EPF concerne 8 lots privés et fonds de commerces restant à acquérir sur les 19 lots. Ces lots sont vides ou occupés. Ces commerces sont marqués par la vétusté de leurs locaux (page 13) [...] on recense 5 commerces en déclin situés dans la copropriété sis 199 rue Saint-Louis dont une boulangerie, une épicerie exotique, une boucherie et une pharmacie.

***La situation juridique** du projet est détaillée dans les pièces A et B du dossier de DUP. L'ensemble des informations concernant la procédure d'expropriation, la mise en œuvre opérationnelle du projet et son cadre stratégique, institutionnel et réglementaire est exposé.*

*En effet, comme précisé en réponse à la question 1, la pièce A « **Objet de l'enquête publique et son insertion dans la procédure administrative, mention des textes régissant l'enquête** » relate les différents éléments juridiques dans lesquels s'inscrit la procédure d'expropriation en cours pour le projet de la ZAC Saint-Louis.*

*La pièce B « **Notice explicative** » fait état de l'organisation juridique, du contexte stratégique, institutionnel et réglementaire du projet.*

En page 30, le dossier indique ainsi que la procédure d'aménagement est celle de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), qui permet de phaser l'opération dans le temps et de mettre en place les outils juridiques, fonciers et financiers nécessaires à une opération d'intérêt général : acquisitions foncières à l'amiable et en DUP, réalisation des équipements publics par l'aménageur et financement des équipements par l'opération (charges foncières et participations).

Il est également précisé que la ZAC Saint-Louis a été créée en 2004 à l'initiative de la Communale, que la Société d'Economie Mixte Yvelines Aménagement devenue Citallios est titulaire

d'un traité de concession d'aménagement de la ZAC, qu'un dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé en 2012.

Le phasage, le financement et la gestion de la ZAC sont également explicités.

Enfin, le cadre stratégique et réglementaire de l'opération est décrit. Il est en effet fait mention de l'OIN Seine Aval, du Plan Local de l'Habitat intercommunautaire, du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France, du Contrat de Développement Territorial du Grand Paris, du Plan Local d'Urbanisme ainsi que des périmètres de ZNIEFF, de ZPPAUP et de risques naturels.

Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu sont mentionnées particulièrement en page 31 au paragraphe « Utilité publique du projet ». Le recours à la procédure d'expropriation y est explicité. Le bilan coût/avantage est détaillé. »

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

L'EPFIF apporte une réponse détaillée point par point sur la complétude du dossier. Des manques susceptibles de remettre en cause la recevabilité du dossier ne m'apparaissent pas. Juridiquement le commissaire-enquêteur n'a ni mission ni compétence à trancher en droit. La recevabilité est validée par la préfecture, il ne m'apparaît pas que le commissaire-enquêteur ait plus à dire sur l'observation faite.

III.1.2. Manque de publicité et d'affichage :

Mon CR de clôture, question 2, demandait l'EPFIF (réunion du 11 déc à laquelle participait le responsable de l'urbanisme de la ville) s'il avait des remarques à apporter à l'observation du courrier qui indique que le centre commercial lui-même ne faisait pas l'objet d'un affichage spécifique.

Réponse de l'EPFIF :

« Un certificat d'affichage signé par le Maire de Carrières-sous-Poissy, en date du 17 décembre, atteste que l'avis d'ouverture d'enquêtes a été affiché sur divers sites de la commune, notamment autour du périmètre de la ZAC Saint-Louis : à l'angle de la rue Daniel Blervaque et de l'avenue Maurice Bertaux, à l'angle de la rue Daniel Blervaque et de l'allée des Hortensias et le long de la rue du 8 mai 1945 côté centre commercial Saint-Louis. Cet affichage a été effectif du 25 octobre au 7 décembre 2018. »

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Lors de mes visites du site de la ZAC j'ai pu noter la présence effective de quelques affiches.

Il n'est pas du rôle du commissaire-enquêteur de vérifier l'intégralité de l'affichage des avis d'enquête. Le bon affichage est validé par un certificat du maire de la commune. Celui-ci figure en annexe A5.

Indépendamment de l'affichage qui couvrait les entrées de la ZAC à défaut d'être spécifique au centre commercial, tous les propriétaires de lots de ce centre étaient informés individuellement par courrier de la tenue de cette enquête conjointe notamment les auteurs de cette observation qui sont venus lors d'une permanence du commissaire-enquêteur (23 nov) ont consulté le dossier, fait quelques remarques orales qui ont été reprises et complétées dans le courrier cité plus avant.

Avec les affichages présents sur la ZAC, en mairie et sur les lieux de l'enquête, avec les parutions légales dans la presse, avec l'information (arrêté et dossier) sur le site 'enquêtes publiques' de la préfecture et l'avertissement sur la page d'accueil du site de la ville avant et

pendant la période d'enquête, il m'apparaît que le souci d'une bonne information du public a bien été pris en compte.

III.1.3. Nécessité de recours à l'expropriation :

Le courrier du conseil 'SCI Les grésillons' mentionne que les raisons pour lesquelles le projet n'a pas été retenu manquent. Extrait : « *Il doit être démontré dans la notice explicative que le recours à l'expropriation s'avère nécessaire. Il doit être présenté les autres variantes envisagées et indiquer les raisons ayant conduit à écarter ces autres variantes.* »

Réponse de l'EPFIF :

« La pièce B précise en son paragraphe 6, l'Utilité publique du projet, pages 31 à 33, particulièrement en page 32. Il est précisé que la maîtrise totale du foncier s'inscrit comme une condition préalable à la cohérence de l'ensemble du projet. Des accords sont d'ores et déjà formalisés avec le bailleur social, EFIDIS, principal propriétaire sur le périmètre. L'EPFIF devra acquérir, dans un premier temps et dans la mesure du possible, les parcelles et les lots de copropriété à l'amiable, principalement sur les terrains 4 et 5. [...]. Les parcelles et les lots n'ayant pu être acquis à l'amiable devront l'être par voie d'expropriation. L'emprise foncière à exproprier représente potentiellement 5 à 6 unités foncières, et 7 à 9 parcelles. [...].des démarches amiables continueront tout au long de la procédure [...] de la procédure d'expropriation. »

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La réponse de l'EPFIF me paraît répondre au cas du présent projet ; la cohérence du projet et la tenue d'un planning ne peuvent être maîtrisées que par expropriations si les transactions amiables ne sont pas acceptées par l'ensemble des propriétaires.

Si des variantes peuvent être proposées dans d'autres cas de DUP, notamment sur des alternatives de tracés pour des lignes ferroviaires ou routières, quel que pourraient être des variantes potentielles du projet d'aménagement de la ZAC, la maîtrise du projet ne pourrait pas être assurée si l'ensemble des transactions amiables n'étaient pas négociées dans les temps du projet.

III.1.4. Pas de proposition amiable :

Extrait du courrier de M Le Goff :

« Mes clients n'ont reçu aucune proposition amiable d'acquisition. »

Réponse de l'EPFIF (au compte-rendu de clôture d'enquête) :

« L'ensemble des copropriétaires du centre commercial ont été contactés en vue de l'acquisition de la totalité des lots de copropriété par l'EPFIF. Les discussions sont engagées depuis 2013. Des offres amiables ont été formulées, 3 accords ont été régularisés.

La SCI Les Grésillons a été contacté dans ce cadre en 2013. Des rencontres ont eu lieu en 2013, 2015 et 2018. Le 14 novembre 2017, Messieurs Bourdeaud'hui et Zehouane, conseils de la SCI Les Grésillons, ont été rencontrés pour l'acquisition des lots 32 et 37 de la copropriété sis 199 rue Saint-Louis, propriété de la SCI Les Grésillons. Une offre orale a été formulée par l'EPFIF en avril 2018, en accord avec l'avis rendu par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales le 12 septembre 2017.

A ce jour, aucun accord n'a pu être trouvé avec la SCI Les Grésillons sur les lots 32 et 37. Par ailleurs, la SCI Les Grésillons indique être propriétaire des lots 17, 28, 30 et 33.

Pour l'EPF, il apparaît que ces 4 lots ont été supprimés par des actes modificatifs à l'état descriptif de division de la copropriété. En effet, suite à la création des 13 lots de copropriété

numérotés de 1 à 13 par l'état descriptif de division en date du 9 octobre 1973, la division de ces lots a été modifiée par 6 actes modificatifs (et un 7eme acte rectificatif), publiés au 3eme Bureau des hypothèques de Versailles.

Pour le lot 17, par acte modificatif en date du 8 avril 1974, faisant lui-même suite à un acte modificatif en date du 26 octobre 1973, le lot 3 a été scindé en deux lots, lots 17 et 18, et le lot 17 résultants de cette division a été fusionné avec le lot 2 pour créer le lot 19. Le lot 19, anciennement propriété d'une SCI, SCI les Grésillons représentée par Mme Francineau, a été acquis par l'EPFIF le 01/10/2018. Le fonds de commerce à usage de boulangerie a été résilié à cette même date.

Pour les lots 28, 30 et 33, un acte modificatif du 28 mars 1980, faisant suite aux actes modificatifs des 26 octobre 1973, 8 avril 1974, 5 mai 1975 et 3 mai 1977, a également apporté des modifications à la division des lots. Il a ainsi concomitamment procédé aux divisions suivantes :

- Lot 10 scindé en deux lots, lots 28 et 29,
- Lot 11 scindé en deux lots, lots 30 et 31,
- Lot 12 scindé en deux lots, lots 32 et 33,
- Lot 13 scindé en deux lots, lots 34 et 35.

Ainsi qu'à la fusion des lots 28, 30, 33 et 35 en un lot 36 pour une quote-part de 103/1 000emes de la copropriété. Le lot 36 a été acquis par la commune.

Il apparaît que la SCI Les Grésillons n'est pas propriétaire des lots 17, 28, 30 et 33.

Pour ces motifs, aucun accord n'a pas être trouvé.

Mention du lot 32 : La SCI Le Grésillons est propriétaire du lot 32. Ce lot figure bien sur le plan-masse du centre commercial en page 18 de la notice explicative, pièce B sous le nom de local technique, seul le numéro du lot n'apparaît pas. Il sera ajouté à la notice explicative.

Par ailleurs, le dossier d'enquête parcellaire mentionne bien que la SCI Les Grésillons est propriétaire du lot 32.»

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La réponse de L'EPFIF indique que le lot 32 qui, comme l'indiquait l'observation n'était pas mentionnée sur la plan de masse en tant que tel (était sous l'appellation 'local technique'), est bien de propriété SCI.

Le courrier de M. Le Goff pour les autres désaccords cités n'était pas accompagné de titres de propriété. L'aurait-il été que le commissaire-enquêteur n'a pas compétence à se prononcer sur de tels désaccords.

En outre, le règlement des désaccords de propriétés effectives, manifestés par l'observation du courrier de M Le Goff, ne m'apparaît pas entrer dans une problématique devant être prise en considération dans l'appréciation d'Utilité Publique ou pas du projet d'ensemble.

Le règlement éventuellement judiciaire si les titres de propriétés cités devaient être contestés me paraît devoir se solutionner indépendamment de la procédure de DUP.

III.1.5. Estimations des dépenses:

5^{ème} observation du courrier de M Le Goff (extrait ci-dessous) :

La déclaration d'utilité publique ne peut être validée que si l'intérêt de l'opération projetée l'emporte sur ses inconvénients. Parmi les inconvénients figurent les atteintes à la propriété privée et le coût financier du projet.

En l'espèce, le document intitulé « appréciation sommaire des dépenses » apparaît inexact. En effet, il ne mentionne pas le coût des acquisitions amiables et des frais afférents, notamment des frais de mutation.

Ce document ne mentionne pas la perte financière, notamment le coût de démolition du centre commercial.

Réponse de l'EPFIF :

« L'appréciation sommaire des dépenses (pièce F du dossier) prend bien en compte le montant des acquisitions de l'ensemble des parcelles inscrites dans le périmètre de la DUP.

Cette appréciation se base sur une estimation globale et sommaire réalisée par les services de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID), conformément aux articles R 112-4 et R 112-5 du Code de l'Expropriation, en date du 31 juillet 2018. Cette estimation, intégrée dans le dossier de DUP, prend en compte : les indemnités principales, les indemnités d'éviction et les aléas.

Les valeurs vénales issues des acquisitions amiables réalisées par l'EPF ont bien été prises en compte, par l'actualisation de cette estimation qui avait été évaluée une première fois en 2015.

La pièce F « appréciation sommaire des dépenses » présente dans son point 2 un tableau récapitulatif des dépenses : La ligne travaux d'aménagement comprend toutes les dépenses liées aux travaux y compris les travaux de démolition du centre-commercial. »

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

L'EPFIF dans sa réponse précise la bonne prise en compte globale des dépenses en regard de « l'apparence d'inexactitude » mentionné dans l'observation.

Ma demande de précision sur l'assainissement (§ III.2.2) a été pour cet item, une occasion ponctuelle d'obtenir la confirmation que cet exemple de dépenses intégrait la ligne 'travaux d'aménagement' d'un global de 4 078 682 € (poste 2 de la pièce F du dossier).

III.2 Compléments précisés à la demande du commissaire-enquêteur :

III.2.1. Places de stationnement :

Dans mon compte-rendu de fin d'enquête (Annexe7, question 6), je souhaitais des précisions sur le calcul appliqué pour retenir le nombre de places de stationnement prévues en regard du nombre et du type de logements programmés.

Réponse de l'EPFIF :

« L'étude d'impact de 2004 précise l'état initial du site, les impacts du projet et les mesures correctives et recommandations en matière de stationnement :

- Etat initial : « la zone d'étude rapprochée comprend de nombreuses possibilités de stationnement, mais en sous-utilisation du fait de l'implantation et de l'organisation de ces espaces. »
- Impacts : « Suppression d'une zone de stationnement » ; « Demande nouvelle en places de stationnement »
- Mesures correctives : « Création d'un parking à proximité des logements EFIDIS » ; « Intégration d'une offre de stationnement dans le projet »

L'étude précise en page 55 que le parking Saint-Louis est très peu utilisé, le niveau en sous-sol est fermé car non conforme en matière de sécurité incendie et le niveau sur dalle sous-utilisé car trop éloigné des habitations.

Conformément aux recommandations de l'étude le projet répond aux deux principes suivants :

- Intégration d'une offre nouvelle de stationnement dans le projet pour répondre aux besoins liés aux nouvelles constructions
- Création de parkings à proximité des logements EFIDIS pour compenser la suppression des zones de stationnement

Chaque programme immobilier nouveau comprend ses propres places de stationnement conformément au PLU de la ville de Carrières-sous-Poissy

- Lot 1 (16 logements) : parking aérien de 10 places et 14 places de parking en sous-sol du lot 3
- Lot 3 (59 logements) : parking sous-sol de 82 places
- Lot 5 (100 logements en résidence intergénérationnelle) : parking aérien de 100 places dont 6 places accessibles PMR

Le projet prévoit aussi la suppression et la reconstitution de stationnement à proximité de la résidence EFIDIS selon le détail suivant :

Voirie	Places supprimées	Places créées par CITALLIOS	Places créées par EFIDIS
Allée du Muguet			13
Allée des Hortensias	50		23
Rue Daniel Blervaque			80
Rue Saint-Louis	5		24
Rue du 8 mai 1945	45		15
Parking allée des Hortensias	145		
Parking allée des Roses			73
Parking Allée des Iris			49
Parking rue Daniel Blervaque			45
		155	167
Total	245		322
Bilan		77	

Voirie	Places supprimées	Places créées par CITALLIOS	Places créées par EFIDIS
Parking rue Saint-Louis (taux d'occupation de 25%)	245	155	174
	52		
Total	297	155	174
		329	
Bilan	32		

Le bilan montre que les places de stationnements supprimées (297 places) sont compensées par la réalisation de poches de stationnement plus proche des lieux d'habitations (174 places) et de stationnement public (155 places).

Enfin, une étude de circulation abordant notamment la thématique du stationnement a été réalisée en 2012 pour étudier les impacts du projet sur le stationnement et tester les hypothèses prises. Celle-ci conclue (page 15) sur la compatibilité du projet avec la demande en stationnement.

Etude circulation : cf. annexe 2 » de la réponse de l'EFIF extraits sur le domaine du stationnement en annexe x de ce rapport

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Le détail fourni dans les tableaux de la réponse et l'étude de circulation fournie (dont je n'avais pas connaissance) apportent des éléments de réponse satisfaisants :

- quant au nombre de places de stationnement du domaine public : le bilan création - destruction est strictement positif de 109 places et peut-être considéré plus élevé si sont prises en considération les 75 % de places du parking Saint-Louis qui étaient inoccupées (autour de 190 places).

- Quant aux places de stationnement des lots privés (n°1, 3 et 5) déjà réalisés puisque, hors lot de la résidence sénior où le ratio est de 1 place pour 1 logement, les ratios des autres lots sont supérieurs au ratio moyen de la ville qui est de 1,2 place de stationnement.

Restent les lots privés à venir (n°2, 4 et 6) où le nombre de places n'est pas encore précisément défini, mais où l'EFIF s'engage à ce que les besoins soient couverts au-delà des recommandations de l'étude de circulation. Le règlement de la zone AUSL du PLU (qui correspond au périmètre de la ZAC) prescrit dans son 'article AUSL 12/ stationnement' que « *Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.* »

III.2.2. Capacité du réseau d'assainissement.

Le dossier d'enquête indique que le réseau d'assainissement répondra au besoin de la ZAC sans toutefois étayer cette affirmation par des précisions sur la constitution de ce réseau (plans, dimensionnement). Ce point faisait l'objet de la question 7 de mon CR de clôture d'enquête (annexe A7)

Réponse de l'EPFIF :

« L'étude d'impact de 2004 précise que « la station actuelle a une capacité de 100 000 équivalents habitants avec une arrivée d'effluents estimée à 80 000 » ce qui est compatible avec le projet, un plan est visible en page 42.

Dans la continuité de cette étude, des études de maitrises d'œuvre ont été réalisés par la société SETU pour dimensionner chacun des réseaux nécessaires à la réalisation de la ZAC (Gaz, électricité, télécom, eaux usées, eaux pluviales, eau potable) en coordination et en partenariat avec l'ensemble des concessionnaires (Grand Paris Seine & Oise, Ville de Carrières-sous-Poissy, Orange, Suez, GRDF, ENEDIS).

Plan du réseau assainissement est en annexe ».de la réponse de l'EPFIF

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Les éléments fournis dans la réponse EPFIF (annexe A8) dont le plan (dont je n'avais pas connaissance), plus détaillé que le schéma du dossier d'enquête, répondent de manière satisfaisante à l'interrogation qui avait été la mienne lors de la réunion de clôture d'enquête. Le financement de ces travaux intègre la ligne travaux d'aménagement d'un global de 4 078 682 €, point 2 de la pièce F du dossier DUP.

IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS ET REPONSES SUR ENQUETE PARCELLAIRE :

IV.1.1 Anomalie m² au lieu de tantièmes :

La 1^{ère} permanence a vu la visite de M Noufel Salah qui, observation au registre, montre qu'un tableau qu'il a reçu, dans une de ses colonnes titrée « m² », en mentionnait 36. La copie de son acte notarié qu'il avait avec lui (extrait agrafé au registre), fait état d'une surface de 82m². Il a porté une observation au registre sur cette anomalie

Après examen de l'ensemble des tableaux envoyés il est apparu que le titre de la colonne était erroné en ce sens que cette colonne voulait renseigner les tantièmes des dits propriétaires. Ce point faisait l'objet de la question 8 de mon CR de clôture.

Réponse de l'EPFIF :

« Le premier courrier transmis aux copropriétaires mentionnait des m² au lieu des tantièmes. Un second courrier a été transmis afin de corriger cette erreur matérielle. »

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

L'envoi d'un courrier rectifiant cette erreur dès la première semaine d'enquête a permis, du fait de la durée de l'enquête fixée 31 jours, de garder largement la procédure dans le délai légal d'une enquête d'expropriation dont la durée minimale est fixée à 15 jours. Exemple de la lettre réexpédiée en annexe A10.

IV.1.2 La revendication de lots complémentaires par M Loviconi / SCI:

Extrait du courrier de M Le Goff :

En effet, outre les lots n° 37 et 32, la SCI LES GRESILLONS est également propriétaire des lots n° 17, 28, 30 et 33 non répertoriés sur le plan de masse figurant en page 18 de la notice explicative.

Réponse de l'EPFIF :

Nota : L'extrait ci-dessous faisait aussi partie de la réponse concernant la déclaration du conseil de la SCI et de M Loviconi relative à la non-proposition d'échange amiable (§ III.1.4). Celui-ci traite spécifiquement d'une revendication sur des lots qui apparaissent de propriété différente :

«Par ailleurs, la SCI Les Grésillons indique être propriétaire des lots 17, 28, 30 et 33.

Pour l'EPF, il apparaît que ces 4 lots ont été supprimés par des actes modificatifs à l'état descriptif de division de la copropriété. En effet, suite à la création des 13 lots de copropriété numérotés de 1 à 13 par l'état descriptif de division en date du 9 octobre 1973, la division de ces lots a été modifiée par 6 actes modificatifs (et un 7eme acte rectificatif), publiés au 3eme Bureau des hypothèques de Versailles.

Pour le lot 17, par acte modificatif en date du 8 avril 1974, faisant lui-même suite à un acte modificatif en date du 26 octobre 1973, le lot 3 a été scindé en deux lots, lots 17 et 18, et le lot 17 résultants de cette division a été fusionné avec le lot 2 pour créer le lot 19. Le lot 19, anciennement propriété d'une SCI, SCI les Grésillons représentée par Mme Francineau, a été acquis par l'EPFIF le 01/10/2018. Le fonds de commerce à usage de boulangerie a été résilié à cette même date.

Pour les lots 28, 30 et 33, un acte modificatif du 28 mars 1980, faisant suite aux actes modificatifs des 26 octobre 1973, 8 avril 1974, 5 mai 1975 et 3 mai 1977, a également apporté des modifications à la division des lots. Il a ainsi concomitamment procédé aux divisions suivantes :

- Lot 10 scindé en deux lots, lots 28 et 29,*
- Lot 11 scindé en deux lots, lots 30 et 31,*
- Lot 12 scindé en deux lots, lots 32 et 33,*
- Lot 13 scindé en deux lots, lots 34 et 35.*

Ainsi qu'à la fusion des lots 28, 30, 33 et 35 en un lot 36 pour une quote-part de 103/1 000emes de la copropriété. Le lot 36 a été acquis par la commune.

Il apparaît que la SCI Les Grésillons n'est pas propriétaire des lots 17, 28, 30 et 33.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Dans une enquête parcellaire, le rôle du commissaire-enquêteur est de vérifier que le plan parcellaire est compatible avec le plan des travaux du périmètre de la DUP. Il ne lui est pas donné compétence à certifier ou remettre en cause les actes de propriétés connus.

IV.1.3 Réponses reçues des propriétaires :

Dans mon compte-rendu de clôture d'enquête (annexe 7) je posais une dixième et dernière question : Apparaît-il du fait des non-réponses ou dans les réponses reçues des particularités significatives que je n'aurais pas perçues, en rapport avec l'objet de l'enquête ?

Réponse de l'EPFIF :

L'EPFIF n'a pas d'autres points à souligner.

Commentaire du Commissaire-enquêteur.

L'EPFIF m'a communiqué les réponses reçues, aucune ne conteste les renseignements des courriers envoyés, toutes ont été signées y compris celle de M Loviconi pour la SCI Les Grésillons, même si M Le Goff son conseil, est l'auteur d'un courrier comportant les observations traitées dans le chapitre III.1 et IV.1.2 de ce rapport.

Parmi les courriers adressés aux propriétaires une seule est restée sans réponse. Il concernait une parcelle de la commune ce qui n'amène pas de remarque dans la mesure où la ville est à l'initiative de l'opération.

Des courriers ont été adressés au même compte de propriété sous des dénominations différentes ce qui fait que pour ces envois en double ou triple des retours AR ont été négatifs. Tous les propriétaires ont bien réceptionné leurs courriers.

En mairie, la notification d'expropriation de l'ensemble des parcelles concernées a été affichée du 2 novembre au 17 déc 2018, recouvrant ainsi largement, en amont et en aval, la durée d'enquête. Le certificat d'affichage est en annexe A6.

**Fin de la 1 ère partie : Rapport d'enquête
Annexes en pages suivantes.**

Les Conclusions et mes avis sur l'enquête DUP d'une part et sur l'enquête parcellaire d'autre part font l'objet d'une seconde partie qui doivent rester groupées avec cette 1ère partie.

Le 7 janvier 2019



Michel RIOU
Commissaire-Enquêteur

