

COMMUNE DE SARCELLES (95)

**ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DU PROJET DE DEMOLITION ET RECONSTRUCTION
DE L'ÎLOT RUE DU CHAUSSY
ET ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**PROCES – VERBAL DE SYNTHESE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête publique
du 25 septembre 2023 au 13 octobre 2023

20/10/2023

Rémy PIEDVACHE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU
DE NUCOURT**

Observations écrites ou orales recueillies dans le registre et des courriers et courriels adressés au commissaire enquêteur.

REFERENCES :

- Code l'Expropriation – Articles R111-1 à R112-24
- Code de l'environnement – Article R123-18
- Arrêté N°2023-17343 en date du 26 juillet 2023 de M. le Préfet du Val d'Oise

PIECES JOINTES :

- Annexe I : Tableau de synthèse des observations
- Annexe II : Tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire conjointes de la commune de Sarcelles, au profit de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) portait sur la démolition et la reconstruction de l'Îlot de la rue du Chaussy.

Il visait à :

- L'obtention d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des parcelles de l'Îlot de la rue du Chaussy, constitué de petits immeubles collectifs et de pavillons accolés les uns aux autres.

Le projet proposé est un projet de renouvellement urbain permettant un recyclage foncier de parcelles au patrimoine bâti très dégradé et la création de nouveaux logements attractifs, répondant aux besoins de nouveaux produits habitat de la ville.

Il a pour but d'intervenir sur deux problématiques :

- La problématique du logement à Sarcelles a été mis en évidence dans le programme local de l'habitat intercommunal approuvé par la communauté d'agglomération le 19 décembre 2019, qui cherche à éradiquer l'habitat indigne, accompagner les copropriétés dégradées et diversifier l'offre de logement.
- La problématique des espaces publics à développer au village, en raison d'un habitat dense, de la requalification du tissu existant, dans le périmètre de protection de deux monuments historiques, d'ouverture du quartier sur le reste de la ville grâce à la valorisation du « Petit Rosne ».

Le périmètre du projet, d'une surface de 0,35 ha, se situe au cœur du centre ancien, le long de la rivière « Petit Rosne », qui traverse le village du Nord au Sud et constitue sa trame verte.

ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU DE NUCOURT

Le commissaire enquêteur a réceptionné les registres le 13 octobre 2023, après clôture de l'enquête.

Les dossiers d'enquêtes conjointes étaient tenus à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme, 3 Boulevard Albert-Camus à Sarcelles, siège de l'enquête :

- Les lundi et mercredi de 09h00 à 12h15 et de 13h45 à 17h15,
- Le Mardi de 09h00 à 12h15,
- Le jeudi de 13h45 à 19h15,
- Le vendredi de 13h45 à 17h15.

Assortis de deux registres d'enquête pour y déposer toute remarque ou observation. Des courriers pouvaient également y être envoyés, adressés au commissaire enquêteur et annexés sans délai au registre d'enquête, pendant toute la durée de l'enquête, à savoir du lundi 25 septembre 2023 à 09h00 au vendredi 13 octobre 2023 à 17h15.

Les dossiers étaient également consultables sur le site internet de la Préfecture du Val d'Oise et sur le site de la ville de Sarcelles :

- <https://www.val-doise.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>
- <https://www.sarcelles.fr/actualites/enquete-publique/>

Trois permanences se sont tenues respectivement les :

- Lundi 25 septembre 2023 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 5 octobre 2023 de 16h00 à 19h00
- Vendredi 13 octobre 2023 de 14h00 à 17h15

1) - 1^{ère} permanence

Deux personnes se sont présentées au cours de la 1^{ère} permanence.

Il s'agit de M. & Mme BERTAUX propriétaires :

- Du pavillon sis sur la parcelle cadastrée section AB n°586, qui ne se trouve pas dans le périmètre de la DUP,
- Et possèdent un droit d'usage sur la cour commune sise sur la parcelle cadastrée section AB n°375, qui se trouve à l'intérieur du périmètre de la DUP.

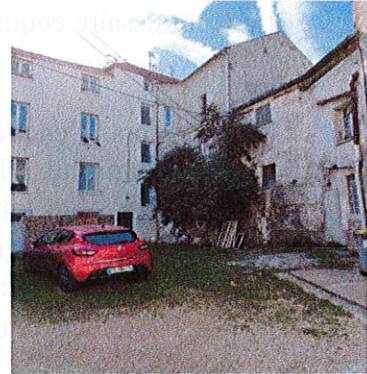
ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU DE NUCOURT



Pavillon et cour commune



Entrée du pavillon et bâtiment attenant



Bâtiment attenant derrière le pavillon

Les époux Bertaux m'ont signalé qu'il y avait la présence de plusieurs réseaux sous la cour commune (Réseaux d'assainissement, Eaux pluviales, Électricité, Telecom etc...) ;

Par ailleurs le pavillon est attenant à des bâtiments rachetés par la ville et inscrits dans le périmètre de la DUP, qui feront l'objet d'une démolition, risquant ainsi d'endommager le pavillon, qui ne possède pas de fondation. Par ailleurs, selon les époux Bertaux, il y a de gros risques d'amiante. Avant de déconstruire, il faudrait consolider le pavillon.

Enfin M. & Mme Bertaux sont très inquiets par la période des travaux à venir (Nuisances, santé, bruit...). Ils m'ont déclaré être prêt à vendre leur pavillon à la ville, à la condition que celle-ci en offre un prix raisonnable, afin de leur permettre de racheter par ailleurs.

2) – 2^{ème} permanence

Les époux Bertaux se sont à nouveau présentés à la deuxième permanence, pour me remettre un courrier faisant état de leurs inquiétudes, quant au projet de renouvellement urbain de l'Îlot de la rue du Chaussy, occasionnant des nuisances lors de la démolition des bâtiments attenant à leur propriété, puis à la création de nouveaux logements.

Ils souhaiteraient notamment connaître les mesures conservatoires, qui seront utilisées pour protéger leur pavillon, qui n'est pas dans le périmètre de la DUP et qui prendra en charge le référé préventif.

Enfin, la parcelle inhérente à la cour commune, permettant l'accès au pavillon et qui se trouve dans le périmètre de la DUP, sera impacté par la nouvelle voie routière. Les consorts Bertaux rappellent qu'un certain nombre de réseaux traverse cette cour commune et est le seul accès aujourd'hui au pavillon. Quelle place de stationnement sera prévue, notamment pour Mme Bertaux, reconnue en tant que personne handicapée.

Avec leur accord et comme ils en avaient manifesté le souhait, M. Lacrouts, représentant de la commune de Sarcelles s'est joint à nous durant la permanence, afin d'évoquer notamment la possibilité d'acquérir le pavillon, qui ne se trouve pas dans le périmètre de la DUP.

**ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU
DE NUCOURT**

En effet les conjoints Bertaux avaient éventuellement manifesté le souhait de céder leur pavillon à la commune au prix actuel du marché. M. Lacrouts a objecté une fin de non-recevoir, considérant que le pavillon ne se trouve pas dans le périmètre de la DUP et que le prix du marché, au vu des caractéristiques du pavillon était trop élevé, au regard des crédits, dont la commune pouvait disposer. Une attention particulière serait donnée à la propriété de M. & Mme Bertaux, afin qu'ils subissent le moins de nuisance possible au cours du chantier.

Aucune autre personne ne s'est manifestée durant la permanence. Il est précisé que le courrier de M. & Mme Bertaux a été annexé au registre de la Déclaration d'utilité publique.

3) – 3^{ème} permanence

Une seule personne s'est présentée, lors de la 3^{ème} permanence. Il s'agit de M. Mohammed JEBARA, qui s'est déclaré être le gérant - associé de la SCI NOOR avec son épouse Mme Naoul JEBARA née JEMLAOUI associée (Cf. Extrait Kbis fourni par l'intéressé).

Selon la copie intégrale du registre des bénéficiaires effectifs, M. JEBARA est bénéficiaire effectif de la société civile immobilière (SCI) NOOR à 50,40% et Mme JEMLAOUI Naoul est bénéficiaire effectif de ladite société à 49,60% depuis le 20 décembre 2022.

La SCI NOOR est propriétaire du bâtiment sis au 3 place du 11 novembre à Sarcelles se trouvant sur la parcelle n°AB387 selon le plan cadastral.

Il est à noter que les recommandés adressés à la SCI NOOR, respectivement le 30 août 2023 et le 26 septembre 2023 ont été adressés, respectivement à M. Ahmed DRIS et à M. IBRAHEEM, anciens gérants, qui n'ont pas retiré leur recommandé. Seul le courrier remis par M. LACROUTS, représentant de la Mairie de Sarcelles, dans la boîte aux lettres de la SCI NOOR au 3 place du 11 novembre a bien été reçu par M. JEBARA, actuel gérant de la SCI NOOR.

Lors de la permanence, M. JEBARA m'a indiqué qu'il n'était pas au courant, lors de la transaction immobilière intervenue fin 2022, de la procédure engagée par la municipalité d'une demande de déclaration d'utilité publique auprès du préfet du Val d'Oise par décision du conseil municipal du 14 décembre 2021. Il s'est d'ailleurs étonné, qu'à l'occasion de la transaction, la municipalité n'ait pas préempté au profit de l'EPFIF.

M. LACROUTS, présent avec l'accord de M. JEBARA, a précisé qu'à l'époque, la municipalité pensait qu'il y avait plusieurs copropriétaires, ce qui empêchait de faire l'acquisition de l'ensemble de l'immeuble. M. JEBARA a précisé qu'il était le seul propriétaire avec son épouse du bâtiment où se trouve actuellement quatre locataires et qu'il n'aurait pas fait cette acquisition, s'il avait su qu'il y aurait par la suite une procédure d'expropriation.

**ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU
DE NUCOURT**

M. JEBARA n'est pas opposé à la revente de son immeuble, bien sûr à des conditions satisfaisantes, afin qu'il ne perde pas sur le produit de son acquisition en 2022, ainsi que sur les investissements engagés, factures à l'appui.

J'ai précisé à M. JEBARA, que cela fera l'objet d'une estimation du service des Domaines, que pour l'instant l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP), autorisant par la suite la procédure d'expropriation, n'est pas encore pris par le Préfet du Val d'Oise, que celui-ci avait un an au plus pour prendre l'arrêté de DUP à compter de la remise du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur.

Par ailleurs, M. JEBARA effectue des travaux devant l'immeuble, pour stabiliser le sol, dans la cour commune (Parcelle n°393), qui ne se trouve pas dans le périmètre du projet de DUP. Des riverains se sont plaints de ces travaux, effectués sans autorisation préalable. M. JEBARA a indiqué qu'il s'agissait de travaux de confort pour les locataires. M. LACROUTS a déclaré vouloir se rendre sur place pour constater les travaux en cours. D'autant plus que M. JEBARA a déclaré qu'un bâtiment, donnant sur la cour commune et propriété de la ville de Sarcelles serait actuellement occupé.

M. JEBARA a indiqué qu'en raison de la procédure d'expropriation, qui devrait être engagée par la suite, il ne ferait plus d'investissement dans cet immeuble. M. LACROUTS a rappelé que la SCI NOOR était responsable de la sécurité de ses locataires et que des travaux pouvaient encore être engagés dans ce sens. M. JEBARA a indiqué qu'il avait fait installer des gardes corps aux fenêtres du bâtiment, afin de garantir la sécurité des locataires.

M. JEBARA a fait des observations sur les deux registres DUP et Parcellaire.

Aucune autre personne ne s'est présentée lors de la permanence.

A l'issue, Mme MENACEUR, adjointe au Maire en charge de l'urbanisme réglementaire et du patrimoine foncier s'est rendue au lieu de la permanence pour échanger avec le commissaire enquêteur sur le déroulement des enquêtes conjointes et signer les registres y afférents, afin de clore l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire conjointes, conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

Les enquêtes conjointes sont closes depuis le vendredi 13 octobre à 17h15.

En voie de conséquence un tableau succinct de dépouillement est joint en annexe à ce procès-verbal.

En appui de ces observations le commissaire enquêteur fait part de quelques remarques ou observations, afin de recueillir des éclaircissements de la part du maître d'ouvrage.

Les thématiques retenues sont les suivantes :

- Exclusion du pavillon sis à la parcelle n°586 du périmètre du projet de DUP,

ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU DE NUCOURT

- Justification de la procédure de déclaration d'utilité publique,
- L'insertion environnementale du projet.

A-Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Thème 1 : Exclusion du pavillon sis à la parcelle n°586 du périmètre du projet de DUP

Éléments de contexte :

Comme évoqué ci-dessus le pavillon des époux Bertaux n'est pas concerné par le périmètre du projet de déclaration d'utilité publique, bien que ce pavillon dont la façade en meulière présente un caractère certain, est entourée de bâtiments, qui sont dans le périmètre de la DUP et sont voués à la démolition.

On comprend que les époux Bertaux, qui ne sont pas contre le projet de réhabilitation de l'Îlot de la rue du Chaussy, bien au contraire, sont très inquiets du devenir de leur pavillon, pendant la période des travaux, d'autant que la cour commune sise à la parcelle n°AB375 du cadastre, intégrée au périmètre de la DUP, est le seul accès pour accéder au pavillon et supporte l'ensemble des réseaux nécessaire à la viabilité du pavillon.

Par ailleurs, depuis la parcelle n°AB375, il est prévu de construire une voie nouvelle pour désenclaver le secteur par le prolongement de la rue Raymond Lamontagne, qui double la rue Pierre Brosselette et connecte le site au centre-ville.

Observation/Question du commissaire-enquêteur :

Tout d'abord le commissaire enquêteur comprend et partage les inquiétudes de M. & Mme Bertaux, dont le pavillon est exclu du périmètre du projet de déclaration d'utilité publique, alors qu'il est attenant à des bâtiments, qui sont dans ce périmètre et promis à la démolition.

Il est certain que des nuisances s'ensuivront, lors de la démolition de ces bâtiments et que des mesures conservatoires devront être prises, afin de garantir l'intégrité du pavillon des consorts Bertaux et permettre également l'accès à ce pavillon, alors qu'une voie routière est prévue à l'emplacement de la cour commune.

On aurait pu légitimement prévoir l'intégration de ce pavillon dans le périmètre de la DUP, y compris pour le préserver par la suite. Il aurait été intéressant d'étudier le coût/avantage de cette intégration.

- 1) – Selon, l'article R131-8 du code de l'expropriation, il est possible de convenir d'une modification du tracé, si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties. Envisagez-vous de recourir aux dispositions

ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU DE NUCOURT

de cet article pour intégrer le pavillon des consorts Bertaux à la présente enquête de DUP ? Sinon pour quelle raison, vous ne souhaitez pas modifier ce périmètre ?

- 2) – En cas de décision de ne pas intégrer, le pavillon des époux Bertaux dans le périmètre du projet de DUP, quelles mesures conservatoires envisagez-vous pour garantir l'intégrité de ce pavillon et assurer le moins de nuisances possibles pendant la durée des travaux, sachant que deux personnes sont en télétravail dans ce pavillon ?
- 3) – Un référé-préventif sera-t-il engagé par le maître d'ouvrage, avant le commencement des travaux et qui le prendra en charge ?
- 4) – Une indemnité compensatoire sera-t-elle prévue pour les propriétaires du pavillon pour perte éventuelle de jouissance de leur bien et pour les désagréments liés aux travaux ?
- 5) – Une voie routière sera créée au niveau de la parcelle n°AB375 (cour commune du pavillon) dans le prolongement de la rue Raymond Lamontagne, afin de doubler la rue Pierre Brossette. Pourquoi avez-vous défini ce tracé dans la cour commune, alors que la rue Raymond Lamontagne n'est pas en face de cette parcelle n°AB375 ? Quelle sera la largeur de la rue nouvelle et quel stationnement sera envisagé pour les riverains, dont l'un des époux Bertaux est reconnu comme personne handicapée ?



Plan depuis la rue Raymond Lamontagne vers l'îlot de la rue du Chaussy



Projet d'aménagement de l'îlot de la rue du Chaussy

ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU DE NUCOURT

6) Quel sera le trafic pressenti, lors du prolongement de la voie nouvelle ?

Thème 2 : Justification de la procédure de déclaration d'utilité publique

Éléments de contexte :

Depuis 2006, la ville de Sarcelles a fait l'acquisition de plus de 40% des parcelles situés au sein de l'Îlot de la rue du Chaussy, dans le but à termes de réhabiliter ce quartier, composés de bâtiments devenus au fil du temps insalubres et menaçant parfois ruines.

Selon la municipalité, la procédure d'utilité publique est rendue nécessaire par l'expropriation des dernières copropriétés de l'îlot, afin d'éradiquer l'habitat indigne et pour :

- D'une part, traiter la problématique du logement à Sarcelles en diversifiant l'offre de logement,
- D'autre part, développer les espaces publics dans le vieux village de Sarcelles, composé d'un habitat dense, de la requalification du tissu existant dans le périmètre de protection de deux monuments historiques, d'ouverture du quartier sur le reste de la ville grâce à la valorisation du « Petit Rosne ».

Observation/Question du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur comprend l'intérêt de traiter l'habitat indigne dans ce quartier et de permettre aussi un espace de respiration, dans un habitat dense. Il convient toutefois d'explicitier pour le public, les objectifs de la ville, notamment en matière de logements.

- 7) – Dans le dossier relatif à la DUP, le périmètre délimitant les immeubles à exproprier n'intègre pas la parcelle n°AB378, qui a fait l'objet d'une acquisition par la ville de Sarcelles en 2022, alors que celle-ci est bien intégrée dans le plan parcellaire du dossier relatif à l'enquête parcellaire. Pouvez-vous confirmer, qu'il s'agit bien d'une coquille et que cet immeuble est bien soumis à la démolition dans le cadre de la 1^{ère} phase de démolition projetée en 2024 ?
- 8) – Quel est l'objectif de la ville de Sarcelles fixé par le schéma directeur de la Région Île-de-France en matière de constructions de logements à l'horizon 2030 ? Où en est la ville par rapport à cet objectif ?
- 9) – Y a-t-il eu des contacts directs avec les propriétaires avant l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique ? quelles sont les réunions, qui ont été organisées autour du projet et les mesures pour inviter les personnes possédant des logements à y participer ?
- 10) – Un certain nombre de ces logements sont occupés par des locataires. Quelles sont les mesures envisagées par la ville pour reloger ces locataires en titre ?

ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU DE NUCOURT

- 11)– L'opération prévoit la création d'une offre d'habitat locative privée, offre complémentaire à celle sociale présente majoritairement à Sarcelles. Quelles sont les études voire les éléments statistiques, qui ont conduit à privilégier ce type d'offre au détriment de l'offre sociale ?
- 12) Vous indiquez dans la note technique « *qu'afin de respecter le calendrier prévisionnel et parvenir à une totale maîtrise foncière début 2023 – délai impératif pour respecter le calendrier du fonds friche, il conviendrait de lancer une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.* » Ce délai étant dépassé, quid de l'utilisation du « fonds friche » finançant notamment la procédure d'expropriation, qui sera engagée si un arrêté de déclaration d'utilité publique est pris par le préfet du Val d'Oise ?
- 13)– Les données de l'étude d'impact, datant de 2021 ont-elles été révisées ? Un bilan coûts/avantages avec notamment un bilan financier sur cette zone spécifique a-t-il été réalisé ? quels sont les avantages attendus et comment les impacts sociaux ont-ils été pris en compte ?

THEME 3 : L'insertion environnementale du projet

Éléments de contexte :

La présente enquête a été diligentée, selon la procédure régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Or il existe également une enquête préalable à la DUP, lorsque celle-ci porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, qui relève de l'article L123-2 du code de l'environnement.

En l'espèce, cette opération se situe au cœur du centre ancien, le long de la rivière « Petit Rosne », qui traverse le village du Nord au Sud et constitue sa trame verte. Ce cours d'eau est bordé sur les terrasses alluviales où se situe la rue du Chaussy avec la présence de l'eau à faible profondeur et d'alluvions tourbeuses.

Un plan de prévention du risque inondation le long du « Petit Rosne » pourrait être élaboré début 2024. Des cartes d'aléas devraient être présentées prochainement à l'ensemble des élus. Dans le passé ce cours d'eau a fait l'objet de plusieurs inondations. Le dernier épisode le plus critique est l'inondation de 1992. À la suite de cette crue, le Village s'est retrouvé sous les eaux pendant près de 15 jours. Cela a eu des effets encore visibles actuellement sur le bâti.

Au-delà des aménagements, qui demeurent nécessaires, afin de parfaire le degré de sécurité du territoire vis-à-vis des inondations, le SIAH se positionne très en amont des projets afin de défendre l'intégration des contraintes environnementales dans le projet naissant.

ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU DE NUCOURT



Le petit Rosne à Sarcelles



Sarcelles : inondation de 1926

Observation/Question du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne se prononce pas sur le choix de la procédure retenue, notamment par l'autorité organisatrice, qui est la Préfecture du Val d'Oise. Cependant, il observe qu'un cours d'eau se trouve à proximité de l'îlot, faisant l'objet d'un projet de réhabilitation et que l'étude d'impact est relativement succincte, voire inexistante sur les risques d'inondation sur un secteur, qui pourrait faire l'objet d'un plan de prévention du risque d'inondation.

- 14)– Des réflexions ont-elles été menées sur le risque d'inondation sur le projet futur de l'Îlot de la rue du Chaussy, sachant que des inondations sur ce secteur ont eu lieu, notamment en 1992 ?
- 15)– En matière d'environnement, vous prétendez que la surface d'occupation nette sera inférieure à la surface actuellement occupée et donc de pleine terre supplémentaire. Disposez-vous d'un tableau de comparaison, qui a conduit à cette analyse ?

B-Enquête Parcellaire

Vous trouverez en annexe II au présent procès-verbal, un tableau récapitulatif des notifications.

Je vous remercie de bien vouloir vérifier la procédure réglementaire, qui a été suivie et d'apporter quelques réponses à certaines interrogations.

- 16)– **Parcelle n°AB375, Cour commune en indivision :** M. FORTUNATO-GEADA n'a pas reçu de notification. La raison en est-elle la vente de la parcelle n°AB475 à l'EPFIF ? Au vu de la localisation de cette parcelle pourriez-vous m'expliquer pourquoi cette personne était déclarée en indivision sur la parcelle n°AB375 (*Cf. l'état cadastral*) ?
- 17)– **Parcelle n°AB364, Cour commune en indivision :** Vous indiquez dans l'état parcellaire que tout droit indivis de cette parcelle a été vendu à la commune de Sarcelles avec la vente des propriétés cadastrées n°AB368 et n°AB483. Or M. TOKO VANGU, propriétaire de la parcelle n°AB363 lots 3 & 6 pouvait avoir accès à cette cour commune, ainsi que M. & Mme DA SILVA, propriétaires de la parcelle

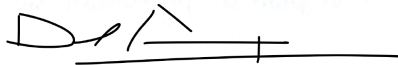
**ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU
DE NUCOURT**

n°AB365. Pouvez-vous me confirmer que ces propriétaires n'ont aucun droit indivis sur cette parcelle ?

18)– Parcelle n°AB482, passage : M. TOKO VANGU, propriétaire de la parcelle n°AB363 lots 3 & 6 pouvait avoir accès à ce passage, ainsi que M. & Mme DA SILVA propriétaires de la parcelle n°AB362. Pourquoi ne sont-ils pas signalés comme propriétaire indivis de ce passage, au même titre que la SCI du Chaussy, propriétaire de la parcelle n°AB367 ou de la commune de Sarcelles, propriétaire des propriétés cadastrées n°AB371, n°AB378, n°AB368 et n°AB483 ?

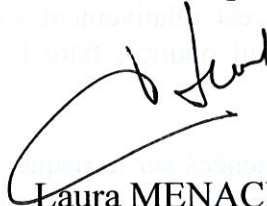
Le 20 octobre 2023

Le représentant
du maître d'ouvrage



Jean-Baptiste DELENE
Chef de projets fonciers
A l'EPFIF

La représentante
de la municipalité



Laura MENACEUR
Adjointe au maire
en charge de l'urbanisme
Et du patrimoine foncier

Le commissaire enquêteur



Rémy PIEDVACHE

GRILLE DE DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique										
Observation	Courrier	Pétition	Date	Pour le projet	Contre le projet	Association	Institutionnels	Travaux de démolition	Stationnement	Résumé de l'observation/ courrier/pétition
1			05/10/2023	X				X		Nous sommes propriétaires au 13 rue du Chaussy, de la maison en meulière sise sur la parcelle AB586, avec une servitude de tous droits à la cour AB375. Nous avons 3 murs mitoyens aux maisons à démolir. Pendant les travaux de démolition, d'aménagement de la voie et de construction des bâtiments : Les diagnostics obligatoires (notamment pour l'amiante) ont été réalisés mi-septembre dans les bâtiments à démolir. Nous souhaiterions être informés des résultats. Si présence d'amiante ou de plomb, quels seront les moyens de protection mis à disposition des riverains? - Dans la cour commune différents réseaux desservent notre habitation... nous aimerions avoir connaissance des mesures conservatoires, qui seront utilisées pour le maintien de nos murs et l'interruption des réseaux. Une indemnité compensatoire pour perte de jouissance de notre bien est-elle prévue? ... Consorts BERTAUX
2			05/10/2023						X	Pendant la durée des travaux, où pourrions-nous stationner nos deux véhicules? Le projet de construction prévoit 47 logements et 47 places de parking en surface le long du petit Rosne. Le projet n'intègre pas notre place de stationnement. Nous souhaiterions avoir un emplacement pour au moins un véhicule (Mme Bertaux a jant une carte de stationnement handicap). Consorts BERTAUX
3			13/10/2023							Je confirme que j'ai assisté au rendez-vous avec le commissaire enquêteur, dans les locaux (de la mairie) pour discuter du projet, rue du Chaussy me concernant. Je suis ouvert à toute discussion. M. JEBARA

GRILLE DE DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS

Enquête parcelleaire										
Observation	Courrier	Pétition	Date	Pour le projet	Contre le projet	Association	Institutionnels	Parcelle AB387	Parcelle AB586	Résumé de l'observation/ courrier/pétition
1			05/10/2023						X	L'établissement public foncier d'Île de France et la mairie de Sarcelles seraient-ils intéressés par l'acquisition de notre maison, à l'amiable, avant le début du projet? Nous souhaiterions avoir une proposition de prix. Consorts BERTAUX
2			13/10/2023					X		Je confirme que je suis le propriétaire du lot AB387. (extrait Kbis et copie intégrale des informations déclarées fournis) M. JEBARA

**ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU
DE NUCOURT**

ANNEXE II

Tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires

N° de plan	Occupation actuelle	Références cadastrales	Adresse	Propriétaires	Résultats
	Logements				
2	4 appartements	AB 387	3 rue du Chaussy	SCI NOOR 1-A l'attention de M. IBRAHEEM 2-Nouveau gérant M. JEBARA	1- Avisé le 30 août 2023. Pli avisé le 02/09 et non réclamé -2 ^{ème} notification le 26/09/2023 Notification en Mairie 2-Le nouveau gérant s'est rendu à la 3 ^{ème} permanence du commissaire enquêteur
4	Appartements	AB 367	13 rue du Chaussy	1-M. Rachaad MESSAOUDI 2-Mme Amelle MESSAOUDI	1-Avisés le 30 août 2023. Accusé de réception le 05/09/2023 2-Pli avisé le 05/09 et non réclamé Notification en Mairie
6	Maison	AB 365	17 rue du Chaussy	1-M. Celso Eugenio DA SILVA 2-Mme Goncalves Maria De Lurdes DA SILVA	1 & 2-Avisés le 30 août 2023. Accusés de réception le 02/09/2023 Ils ne sont pas en indivision avec la parcelle AB364 ?
8	Appartement Lots n°3 et 6	AB 363	17 rue du Chaussy	1-M. Fabrice TOKO VANGU	1-Avisé le 30 août 2023. Accusé de réception le 09/09/2023 Il n'est pas en indivision avec les parcelles 482 et 364 ?
14	Appartements Lots n°1-11-12-16-17-18 et 20	AB 487	21 rue du Chaussy	1-Mme Smaene BOURKIDOUSS (représentante de Mme Meriem EL KOTBI née BOURKIDOUSS) 2-M. Yacine BOURKIDOUSS 3-M. Soufiane BOURKIDOUSS 4-Mme Youssra BOURKIDOUSS 5-Association ATIVO représentée par Mme SURAT (Curatelle de Mme Meriem EL	-Avisés le 30 août 2023. 1 & 2 & 4 Accusés de réception le 02/09/2023 de Smaene, Meriem, Yacine et Youssra. 3-Pli avisé le 04/09 mais non réclamé de Soufiane. Notification en Mairie 5-Accusé de réception de l'association ATIVO pas de date de notification.

**ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU
DE NUCOURT**

				KOTBI)	
15	Appartements Lots 2-3-4-5-8-10- 13-14-15 et 19	AB 487	21 rue du Chaussy	1-M. Nasar MOHAMMAD	1-Avisé le 30 août 2023. Pli avisé le 02/09 mais non réclamé Notification en Mairie
16	Appartement Lots n°6-7 et 9	AB 487	21 rue du Chaussy	1-M. Youssaf MOHAMMAD	1-Avisé le 30 août 2023. Pli avisé le 02/09 mais non réclamé Notification en Mairie
17	Maison	AB 491	23 rue du Chaussy	1-SCI RMB Immobilier représentée par M. Rouchi BARKALLAH	1-Avisé le 30 août 2023 Pli avisé le 02/09 mais non réclamé Notification en Mairie
	<i>Locaux divers ou Passages</i>				
1	Cage d'escalier	AB 388	3 rue du Chaussy	1-SCI de l'Escalier	1-Avisé le 30 août 2023. Pli avisé le 04/09 mais non réclamé Notification en Mairie
3	Cour intérieur	AB 375	13 rue du Chaussy	1-M. Rachaad MESSAOUDI 2-M. Rémy BERTAUX 3-Mme Claudine BERTAUX 4-Commune de Sarcelles	-Avisés le 30 août 2023. (Doute sur l'envoi à D. Fortunato-Geada) 2 & 3-Époux BERTAUX ont accusé réception le 02/09/2023 4-Commune de Sarcelles a accusé réception le 01/09/2023 1-R MESSAOUDI Accusé de réception le 05/09/2023
7	Cour intérieur	AB 364	17 rue du Chaussy	-Propriétaires indivis 1-Commune de Sarcelles	Avisé le 30 août 2023. 1-Commune de Sarcelles a accusé réception 01/09/2023 (Doute sur droits de jouissance aux époux DA SILVA et M. TOKO VANGU)
9	Passage	AB 482	13 rue du Chaussy	Propriétaires indivis 1-Commune de Sarcelles 2-M. Rachaad MESSAOUDI 3-Mme Amelle MESSAOUDI	-Avisés le 30 août 2023 1-Commune de Sarcelles a accusé réception 01/09/2023 2-R. MESSAOUDI Accusé de réception le 05/09/2023 3-Amelle MESSAOUDI Pli avisé le 05/09 et non réclamé Notification en Mairie
10	Jardin	AB 362	17 rue du Chaussy	1-M. Celso Eugenio DA SILVA 2-Mme Goncalves Maria De Lurdes DA	1 & 2-Avisés le 30 août 2023. Accusés de réception le 02/09/2023

**ENQUÊTE PUBLIQUE MISE EN COMPATIBILITE SELON DECLARATION DE PROJET DU PLU
DE NUCOURT**

				SILVA	
13	Jardin	AB 480	Rue du Chaussy	1-Mme Maria Alice RAMOS MIMOSO	1-Avisée le 30 août 2023. Accusé de réception le 04/09/2023
18	Jardin	AB 490	23 rue du Chaussy	1-SCI RMB Immobilier représentée par M. Rouchi BARKALLAH	1-Avisé le 30 août 2023 Pli avisé le 02/09 et non réclamé Notification en Mairie
21	Jardin	AB492	25 rue du Chaussy	1-Mme Henriette ROBIN (DCD) Succession gérée par Maître GRAELING	1-Avisé le 30 août 2023 Accusé de réception le 04/09/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DU Val d'Oise

COMMUNE DE Sarcelles

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DUP

relatif à : l'enquête publique préalable à la
déclaration d'utilité publique et de l'enquête
parcellaire conjointe relatives au projet de
démolition et reconstruction de l'ilot rue de
Chaussy à Sarcelles.

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête relative à :

publique promulguée à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête préalable concertée relatives au projet de démolition et reconstruction de l'îlot sur la chaussée de Sarcettes

En exécution de l'arrêté du

de Monsieur le préfet de la Val d'Ause

je, soussigné(e), M

ai ouvert, ce jour, le présent registre enfe et paraphé, contenant 24 feuillets, pour recevoir pendant une durée de :

15 jours consécutifs, du Lundi 25 septembre au Vendredi 13 octobre 2023

les	de	à	et de	à
	de	à	et de	à
	de	à	et de	à
	de	à	et de	à

les observations du public

A

signature

le

Première journée :

le 25 septembre 2023 de 09h00 à 12h00 en

1 - Observations de M^l Alex Permanencia du Commissariat enquêteur
siège de l'IP Îlot Sarcettes démolition rue de Chaussey
12h00 fin de la Permanence *Alex Permanencia*

Le 26 septembre de 8h00 à 12h30 et 13h30 à 17h30

Le 27 septembre de 8h00 à 12h30 et 13h30 à 17h30

Le 28 septembre de 8h00 à 12h30 et 13h30 à 17h30

Le 29 septembre de 8h00 à 12h30 et 13h30 à 17h30

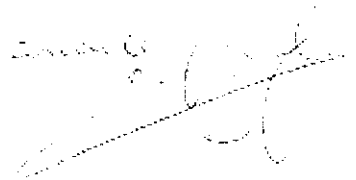
Le 30 Octobre de 8h00 à 12h30 et 13h30 à 17h30

Le 31 Octobre de 8h00 à 12h30 et 13h30 à 17h30

Le 1^{er} novembre de 8h00 à 12h30 et 13h30 à 17h30

Le 5 Octobre 2014 9^{h00} Pour annoncer la mise en œuvre de la loi de 2013 sur l'éducation des adultes et la formation professionnelle.
Le 10^{er} de 10h30 à 12h30 pour annoncer la mise en œuvre de la loi de 2013 sur l'éducation des adultes et la formation professionnelle.
Le 15^{er} de 10h30 à 12h30 pour annoncer la mise en œuvre de la loi de 2013 sur l'éducation des adultes et la formation professionnelle.

10^{er} Juin 2014 la permanence



Vendredi 6 octobre 8h45 - 12h15 13h45 - 17h15

lundi 9 octobre 8h45 - 12h15 13h45 - 17h15

Mardi 10 octobre 8h45 - 12h15 13h45 - 17h15

Mercredi 11 octobre 8h45 - 12h15 13h45 - 17h15

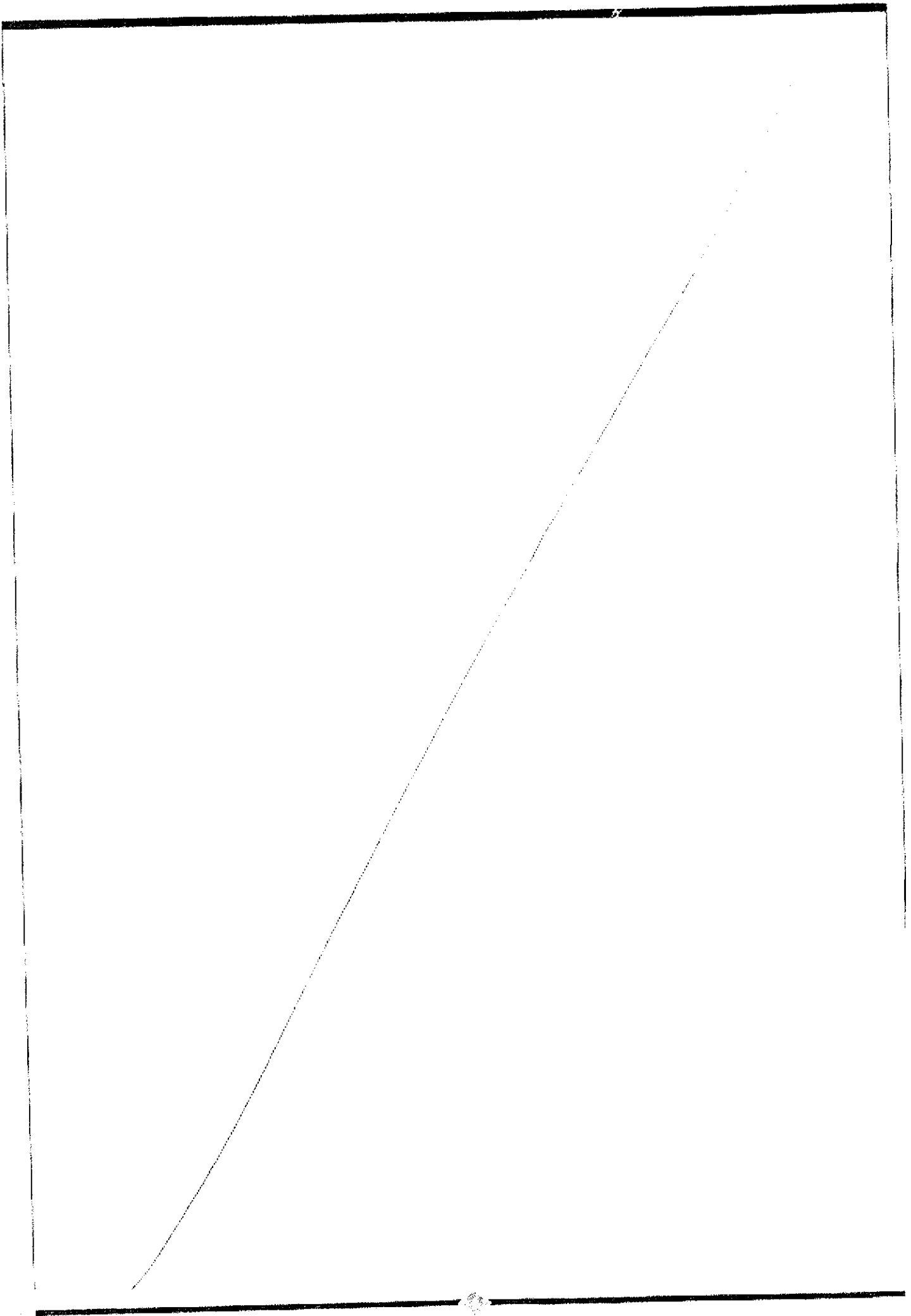
Jeudi 17 octobre 8h45 - 17h15 13h45 - 17h15

Vendredi 13 Octobre 16^{h00} à 18^{h00} Permanence de la Commission
enquêteur.

VENDEDI 17/10/2003. 04/11/02/10/34
MR SEBASTIEN VENTREUX. SCI NORO.
SE CONFERTE VIV. que SA ASSISTE AU.
RENDEZ-VOUS AVEC LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.
DANS CES LIEUX POUR DISCUTER DU PROJET.
RUE DE CHESY. ME CONCERNANT SES
OUVERTURE A TOUTES DISCUSSIONS.
CORDIALEMENT. 13/10/03
J. P.

17/10/03 In de la Permanence et
de la Commission publique

J. P.



le 13 Octobre 2023

à 17 heures 15

Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e), M^{me} Laura MENACEUR

déclare dans le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 19 jours consécutifs,

du 25 septembre 2023

au 13 Octobre 2023

de heures à heures

et de heures à heures

Les observations ont été consignées au registre par 1 personnes (pages n^o 2 à 3).

En outre, j'ai reçu 2 lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre :

1 - Lettre en date du 05 octobre 2023 de M. Y. T. BERTHAUD


2 - Lettre en date du de M.

3 - Lettre en date du de M.

4 - Lettre en date du de M.

5 - Lettre en date du de M.

registre



BERTAUX Rémy et Claudine
13 rue du Chaussy
95200 SARCELLES

Tél : 06 16 57 71 72

Mail : famille.bertaux@cegetel.net

Monsieur Rémy PIEDVACHE
Commissaire Enquêteur
Mairie de Sarcelles
Direction de l'Urbanisme
3, boulevard Albert Camus
95200 SARCELLES

OBJET : DUP PROJET REHABILITATION RUE DU CHAUSSY

Lettre remise en main propre
au Commissaire Enquêteur le 05/10/2023

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes propriétaires au 13 rue du Chaussy, de la maison en meulière sise sur la parcelle AB 586, avec une servitude de tous droits à la cour AB 375. Nous avons 3 murs mitoyens aux maisons à démolir.

Après lecture des documents du dossier de DUP, nous vous faisons part ci-après de nos remarques et interrogations, qui s'adressent également à la Direction de l'urbanisme de la Ville de Sarcelles et l'EPFIF que nous mettons en copie de ce courrier.

TRAVAUX

Pendant les travaux de démolition, d'aménagement de la voie, et de construction des bâtiments :

- Amiante

Les diagnostics obligatoires (notamment pour l'amiante) ont été réalisés mi-septembre dans les bâtiments à démolir. Nous souhaiterions être informés des résultats. Si présence d'amiante ou de plomb, quels seront les moyens de protection mis à disposition des riverains ?

- Nos réseaux

Dans la cour commune (AB 375), nous sommes desservis par :

- Une conduite enterrée de branchement d'eau potable, avec un compteur situé dans un regard à l'entrée de la cour, en limite de la rue du Chaussy
- Une canalisation enterrée d'évacuation des eaux usées, depuis la façade de notre maison jusqu'à la parcelle AB 480
- Un câble EDF aérien depuis l'entrée de la rue du Chaussy jusqu'à notre maison
- Un câble télécom fibre depuis l'entrée de la rue du Chaussy jusqu'à notre maison

Nous souhaitons être informés suffisamment à l'avance des interruptions des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, télécom), étant donné que nous sommes 3 personnes à la maison, dont 2 en télétravail permanent. Des moyens doivent être mis en œuvre pour la préservation des réseaux, afin d'éviter les longues interruptions.

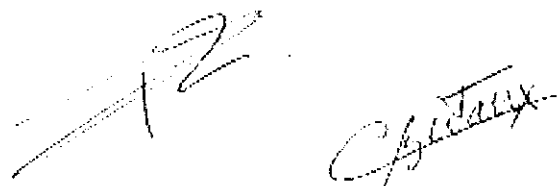
Une indemnité compensatoire pour perte de jouissance de notre bien est-elle prévue pour les désagréments liés aux travaux (coupures d'eau, d'électricité, d'internet, d'assainissement, perte de l'utilisation de la cour commune, création d'une voie de circulation devant nos fenêtres) ?

- Démolition :
- Nous aimerions avoir connaissance des mesures conservatoires qui seront utilisées pour le maintien de nos murs. Qui organisera et paiera le référé préventif ?
- La démolition des bâtiments entraînera inmanquablement la fuite des nuisibles, qui occupent actuellement les cabanes et ruines dans les jardins. Une dératisation est-elle prévue avant démolition ? Dans le cas contraire, nous risquons d'être envahis rapidement.
- Est-il prévu la mise en place d'une clôture du chantier pendant les travaux avec un accès riverains ?
- Le projet de construction devra permettre de conserver l'emplacement de notre unique entrée, telle qu'elle est, à savoir sur le côté gauche de la maison. Il n'y a pas d'autre emplacement possible pour créer une autre porte d'entrée.
- Le bâtiment cadastré AB 387 et 388 étant prévu pour être démoli, nous vous informons, comme signalé depuis 2018 à la Mairie, qu'un arbre a poussé sur son toit, enraciné dans la charpente et le mur mitoyen de notre maison. Des infiltrations importantes ont endommagé notre bien. Il conviendra de prendre toutes les précautions nécessaires concernant la conservation de notre mur, ainsi que la rénovation de la gouttière.

- Nous redoutons que l'espace vert prévu devant notre maison, se transforme rapidement en crottoir pour les chiens, sachant que ce sera le seul espace vert donnant sur la rue du Chaussy.
- Y aura-t-il comme dans la rue Raymond Lamontagne des emplacements réservés à des containers enterrés, pour les ordures ménagères ? Si oui, où seront-ils situés ? Nous n'apprécierions pas d'avoir ces containers sous nos fenêtres, et encore moins des bacs ou bennes à ordure, et les dépôts sauvages qui les suivront
- Stationnement
- Pendant la durée des travaux, où pourrions-nous stationner nos 2 véhicules ? impossible dans la rue (pas de place, risques de dégradations, pas de places handicapés).
- Le projet de construction prévoit 47 logements et 47 places de parking en surface le long du Petit Rosne. Notre maison se trouvera incluse entre les nouveaux bâtiments. Le projet n'intègre pas notre place de stationnement. Nous disposons actuellement de 2 places dans la cour attenante à notre maison, qui vont disparaître au profit de la nouvelle rue. Nous souhaiterions avoir comme les 47 autres résidents un emplacement pour au moins un véhicule (stationnement réservé pour Mme Bertaux Claudine, titulaire de la carte de stationnement handicap).
- Sera-t-il possible de garer nos véhicules devant chez nous (espace vert prévu sur le plan, devant notre entrée) ?

L'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et la Mairie de Sarcelles seraient-ils intéressés par l'acquisition de notre maison, à l'amiable, avant le début du projet ? Nous souhaiterions avoir une proposition de prix.

Nous vous remercions d'avoir pris connaissance de nos doléances et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de notre respectueuse considération



Copie : Direction de l'urbanisme, M. Hervé LACROUTS
Etablissement Public Foncier d'Ile de France, M. Jean-Baptiste DELENE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE Val d'Oise

COMMUNE DE Sarcelles

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relatif à : l'enquête publique préalable à la
déclaration d'utilité publique et de
l'enquête parcellaire conjointe relatives
au projet de démolition et reconstruction
de l'îlot rue de Chaussy à Sarcelles.

Enquête parcellaire

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête relative à :

publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête particulière conjointes relatives au projet de démolition et reconstruction de l'ilot rue de Chaussey et Serrevelles

En exécution de l'arrêté du

de Monsieur le préfet de la Seine

je, soussigné, M

ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, contenant 24 feuillets, pour recevoir pendant une durée de

19 Jours consécutifs du lundi 25 septembre au vendredi 13 octobre 1963

les	de	à	et de	à
	de	à	et de	à
	de	à	et de	à
	de	à	et de	à

les observations du public.

A _____ signature

le

Première journée :

le 25 septembre de 9^h à 12^h et de _____ à _____

1 - Observations de M^{lle} Lucie Permanence du Commissaire enquêteur.
visite de M^{lle} Marie Berthaux domiciliée rue de Chaussey
13400 Jours de la Permanence *[Signature]*

Le 26 septembre de 6h30 à 12h30 et 13h30 à 17h30

Le 27 septembre de 6h30 à 12h30 et 13h30 à 17h30

Le 28 septembre de 6h30 à 12h30 et 13h30 à 17h30

Le 29 septembre de 6h30 à 12h30 et 13h30 à 17h30

Le 01 octobre de 6h30 à 12h30 et 13h30 à 17h30

Le 3 octobre de 9h - 12h30 / de 13h30 - 17h30

Le 4 octobre de 9h - 12h30 / de 13h30 - 17h30

Le 5 Octobre Événement Permanence de l'Union régionale en partenariat
avec le 108 Rue Pasteur de 9h à 12h30 sur le thème de la formation
des élus de l'Union

19h30 fin de la permanence de l'Union

Vendredi 6 octobre 9h - 12h15 13h45 - 17h15

lundi 9 octobre 9h 12h15 13h45 - 17h15

Mardi 10 octobre 9h 12h15 13h45 17h15

Mercredi 11 octobre 9h - 12h15 13h45 à 17h15

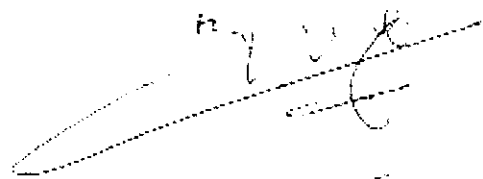
Jeudi 12 octobre 9h - 12h15 13h45 à 17h15

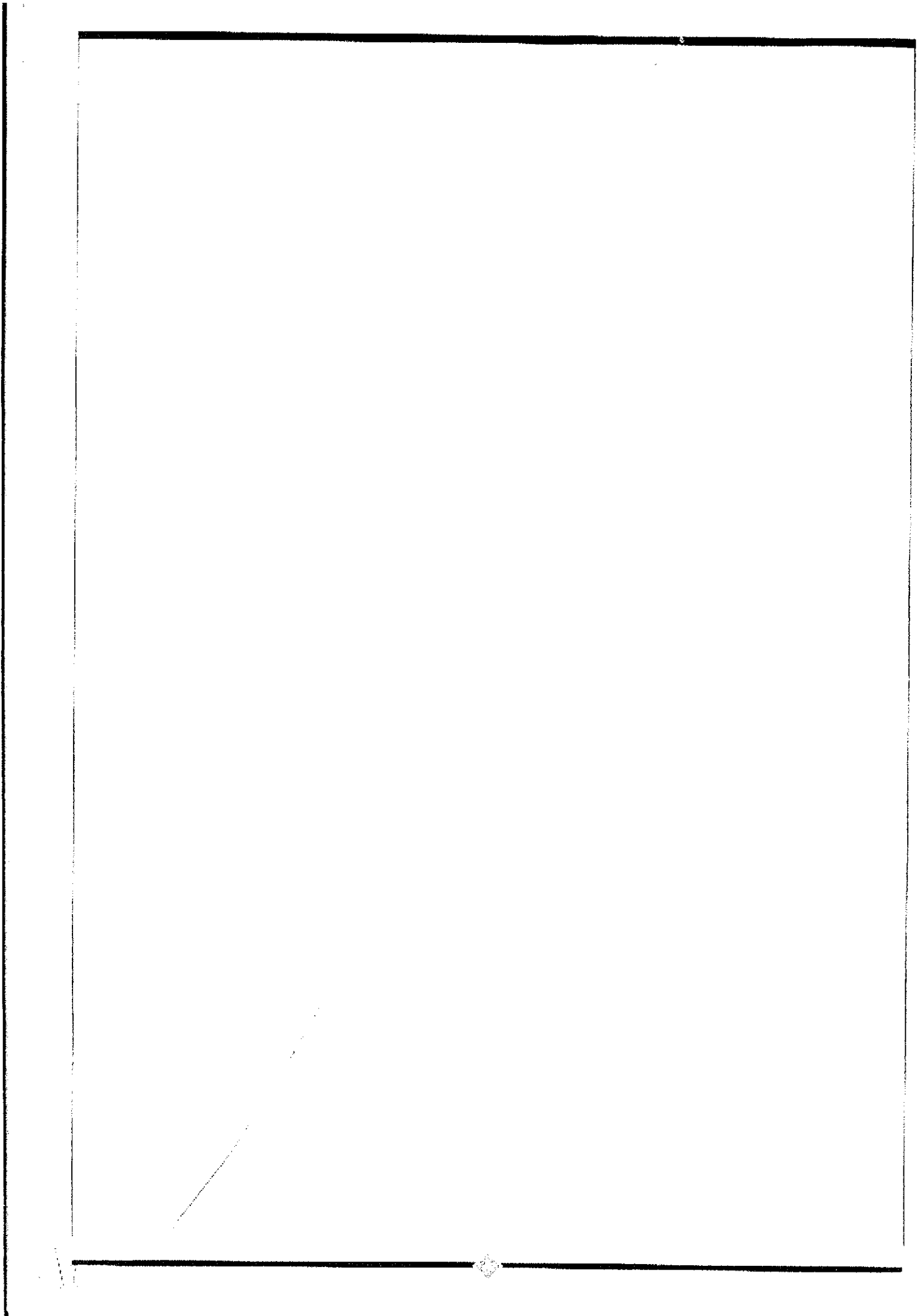
Vendredi 13 Octobre 2023 14^{h00} - 3^{ème} Permanence de
Commission en équivalent.

16. AS / AS / AS

SE CONFERMATION SE SUIV. LE PROPRIETIER.
de lot 387.

17h15 fin de la Permanence et
clôture de l'enquête publique





Le 13 Octobre 2023

à 17 heures 15

Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné, M^{me} Léona MENACEUR

déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 19 jours consécutifs,

du 25 Septembre 2023

au 13 Octobre 2023

de heures

à

heures

et de heures

à

heures

Les observations ont été consignées au registre par

1

personnes (pages n^{os} 2 à 3)

En outre, j'ai reçu 2 lettres ou notes écrites qui sont annexes au présent registre :

1. Lettre en date du 05 Octobre 2023 de M. Stéphane Bonvaux

2. Lettre en date du 13 Octobre 2023 de M. Yohanna Tekoumouel (SOS Nona)

3. - Lettre en date de _____ de M. _____

4. - Lettre en date de _____ de M. _____

5. - Lettre en date de _____ de M. _____



Signature

BERTAUX Rémy et Claudine

13 rue du Chaussy

95200 SARCELLES

Tél : 06 16 57 71 72

Mail : famille.beraux@cegetel.net

Monsieur Rémy PIEDVACHF

Commissaire Enquêteur

Mairie de Sarcelles

Direction de l'Urbanisme

3, boulevard Albert Camus

95200 SARCELLES

OBJET : DUP PROJET REHABILITATION RUE DU CHAUSSY

Lettre remise en main propre

au Commissaire Enquêteur le 05/10/2023

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes propriétaires au 13 rue du Chaussy, de la maison en meulière sise sur la parcelle AB 586, avec une servitude de tous droits à la cour AB 375. Nous avons 3 murs mitoyens aux maisons à démolir.

Après lecture des documents du dossier de DUP, nous vous faisons part ci-après de nos remarques et interrogations, qui s'adressent également à la Direction de l'urbanisme de la Ville de Sarcelles et l'EPFIF que nous mettons en copie de ce courrier.

TRAVAUX

Pendant les travaux de démolition, d'aménagement de la voie, et de construction des bâtiments :

- Amiante

Les diagnostics obligatoires (notamment pour l'amiante) ont été réalisés mi-septembre dans les bâtiments à démolir. Nous souhaiterions être informés des résultats. Si présence d'amiante ou de plomb, quels seront les moyens de protection mis à disposition des riverains ?

- Nos réseaux

Dans la cour commune (AB 375), nous sommes desservis par :

- Une conduite enterrée de branchement d'eau potable, avec un compteur situé dans un regard à l'entrée de la cour, en limite de la rue du Chaussy
- Une canalisation enterrée d'évacuation des eaux usées, depuis la façade de notre maison jusqu'à la parcelle AB 480
- Un câble EDF aérien depuis l'entrée de la rue du Chaussy jusqu'à notre maison
- Un câble télécom fibre depuis l'entrée de la rue du Chaussy jusqu'à notre maison.

Nous souhaitons être informés suffisamment à l'avance des interruptions des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, télécom), étant donné que nous sommes 3 personnes à la maison, dont 2 en télétravail permanent. Des moyens doivent être mis en œuvre pour la préservation des réseaux, afin d'éviter les longues interruptions.

Une indemnité compensatoire pour perte de jouissance de notre bien est-elle prévue pour les désagréments liés aux travaux (coupures d'eau, d'électricité, d'internet, d'assainissement, perte de l'utilisation de la cour commune, création d'une voie de circulation devant nos fenêtres) ?

- Démolition :
- Nous aimerions avoir connaissance des mesures conservatoires qui seront utilisées pour le maintien de nos murs. Qui organisera et paiera le référé préventif ?
- La démolition des bâtiments entraînera inévitablement la fuite des nuisibles, qui occupent actuellement les cabanes et ruines dans les jardins. Une dératisation est-elle prévue avant démolition ? Dans le cas contraire, nous risquons d'être envahis rapidement.
- Est-il prévu la mise en place d'une clôture du chantier pendant les travaux avec un accès riverains ?
- Le projet de construction devra permettre de conserver l'emplacement de notre unique entrée, telle qu'elle est, à savoir sur le côté gauche de la maison. Il n'y a pas d'autre emplacement possible pour créer une autre porte d'entrée.
- Le bâtiment cadastré AB 387 et 388 étant prévu pour être démoli, nous vous informons, comme signalé depuis 2018 à la Mairie, qu'un arbre a poussé sur son toit, enraciné dans la charpente et le mur mitoyen de notre maison. Des infiltrations importantes ont endommagé notre bien. Il conviendra de prendre toutes les précautions nécessaires concernant la conservation de notre mur, ainsi que la rénovation de la gouttière.

- Nous redoutons que l'espace vert prévu devant notre maison, se transforme rapidement en crottoir pour les chiens, sachant que ce sera le seul espace vert donnant sur la rue du Chaussy.
- Y aura-t-il comme dans la rue Raymond Lamontagne des emplacements réservés à des containers enterrés, pour les ordures ménagères ? Si oui, où seront-ils situés ? Nous n'apprécierions pas d'avoir ces containers sous nos fenêtres, et encore moins des bacs ou bennes à ordure, et les dépôts sauvages qui les suivront.
- Stationnement
- Pendant la durée des travaux, où pourrons-nous stationner nos 2 véhicules ? Impossible dans la rue (pas de place, risques de dégradations, pas de places handicapés).
- Le projet de construction prévoit 47 logements et 47 places de parking en surface le long du Petit Rosne. Notre maison se trouvera incluse entre les nouveaux bâtiments. Le projet n'intègre pas notre place de stationnement. Nous disposons actuellement de 2 places dans la cour attenante à notre maison, qui vont disparaître au profit de la nouvelle rue. Nous souhaiterions avoir comme les 47 autres résidents un emplacement pour au moins un véhicule (stationnement réservé pour Mme Bertaux Claudine, titulaire de la carte de stationnement handicap).
- Sera-t-il possible de garer nos véhicules devant chez nous (espace vert prévu sur le plan, devant notre entrée) ?

L'Etablissement Public Foncier d'Île de France et la Mairie de Sarcelles seraient-ils intéressés par l'acquisition de notre maison, à l'amiable, avant le début du projet ? Nous souhaiterions avoir une proposition de prix.

Nous vous remercions d'avoir pris connaissance de nos doléances et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de notre respectueuse considération

Copie : Direction de l'urbanisme, M. Hervé LACROITS
Etablissement Public Foncier d'Île de France, M. Jean-Baptiste DELLNL



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 1 avril 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	435 069 851 R.C.S. Pontoise
<i>Date d'immatriculation</i>	12/03/2001
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE NOOR
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Capital social</i>	7 622,45 Euros
<i>Adresse du siège</i>	3 Place du 11 Novembre 95200 Sarcelles
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 12/03/2100

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant - Associé

<i>Nom, prénoms</i>	JEBARA Mohammed
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 20/10/1982 à Oujda (MAROC)
<i>Nationalité</i>	Marocaine
<i>Domicile personnel</i>	49 Avenue des Rosiers 93370 Montfermeil

Associé

<i>Nom, prénoms</i>	JEMLAOUI Naouï
<i>Nom d'usage</i>	JEBARA
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 13/04/1983 à JERADA (MAROC)
<i>Nationalité</i>	Marocaine
<i>Domicile personnel</i>	49 Avenue des Rosiers 93370 Montfermeil

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	3 Place du 11 Novembre 95200 Sarcelles
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	La propriété, la gestion et l'exploitation d'un immeuble sis 3 Place du 11 novembre - 95200 sarcelles.
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/04/2001
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention du 01/01/2002	Conversion du capital social en euros effectuée d'office par le greffier du tribunal de commerce en application du décret N° 2001-474 du 30 mai 2001
- Mention du 01/08/2019	PI Non Distribuable Sur constatation du Greffier

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

Registre des bénéficiaires effectifs

code monétaire et financier - partie réglementaire - Livre V Titre VI chapitre 1er Section 9

Copie intégrale des informations déclarées

code monétaire et financier - articles L.561-46 al.1&3 et R.561-56

à jour au 1 avril 2023

IDENTIFICATION DE LA SOCIETE OU DE L'ENTITE

Immatriculation au RCS, numéro 435 069 851 R.C.S. Pontoise
Dénomination ou raison sociale SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE NOOR

INFORMATIONS RELATIVES AU(X) BENEFICIAIRE(S) EFFECTIF(S)

Nom, prénoms JEMLAOUI Naoul
Nom d'usage JEBARA
Date et lieu de naissance Le 13/04/1983 à JERADA (MAROC)
Nationalité Marocaine
Adresse personnelle 49 Avenue des Rosiers 93370 Montfermeil
Modalités du contrôle exercé sur la société ou l'entité immatriculée Selon les dernières informations déclarées, détention du capital de 49,60% se décomposant ainsi:
-49,60% en détention directe en pleine propriété
Selon les dernières informations déclarées, détention des droits de vote de 49,60% se décomposant ainsi:
-49,60% en détention directe en pleine propriété
Date à laquelle la personne est devenue bénéficiaire effectif 20/12/2022

Nom, prénoms JEBARA Mohammed
Date et lieu de naissance Le 20/10/1982 à Oujda (MAROC)
Nationalité Marocaine
Adresse personnelle 49 Avenue des Rosiers 93370 Montfermeil
Modalités du contrôle exercé sur la société ou l'entité immatriculée Selon les dernières informations déclarées, détention du capital de 50,40% se décomposant ainsi:
-50,40% en détention directe en pleine propriété
Selon les dernières informations déclarées, détention des droits de vote de 50,40% se décomposant ainsi:
-50,40% en détention directe en pleine propriété
Date à laquelle la personne est devenue bénéficiaire effectif 20/12/2022

Le Greffier



