

Jean-Pierre CHAROLLAIS  
Commissaire Enquêteur  
27 avenue Foch  
95240 – CORMEILLES-EN-PARISIS

**DEPARTEMENT du VAL d'OISE**

**COMMUNE de TAVERNY**

**ENQUETE PARCELLAIRE au profit de l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Île- de- France) relative à la constitution d'une réserve foncière dans la PLAINE des ECOUARDES à TAVERNY.**

**RAPPORT d'ENQUETE PUBLIQUE**

Enquête menée du 15 mars 2021 au 31 mars 2021

Arrêté Préfectoral n° 2021-16 167 du 11 février 2021 (Direction Départementale des Territoires)

Destinataire : Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires

# **SOMMAIRE**

	<b>Pages</b>
<b>PREAMBULE : Cadre et objet de l'enquête</b>	<b>3-4</b>
<b>Chapitre I : DISPOSITIONS LEGALES et ADMINISTRATIVES</b>	<b>5-8</b>
1/ Cadre juridique	
2/ Organisation et déroulement de l'enquête	
<b>Chapitre II : DEROULEMENT de l'ENQUETE</b>	<b>9-11</b>
1/ Réunions de concertation	
2/ Conclusions sur l'identité des ayants-droit	
<b>Chapitre III : PV des OBSERVATIONS du PUBLIC et</b>	<b>12-29</b>
<b>MEMOIRE en REPONSE de l'EPFIF et de la VILLE</b>	
<b>Chapitre IV : SYNTHESE du DEROULEMENT de l'ENQUETE</b>	<b>30-32</b>
<b>CONCLUSION et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>33-36</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>37</b>

## **PREAMBULE : CADRE et OBJET de l'ENQUETE**

### **I/ HISTORIQUE DU PROJET DE RESERVE FONCIERE DE LA PLAINE DES ECOUARDES**

La Commune de Taverny et l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise (EPFVO) ont signé le 12/5/2009 une convention de veille et de maîtrise foncière pour acquérir à l'amiable (ou dans le cadre d'une procédure de DUP) les biens situés dans le périmètre de la plaine des Ecouardes, en prévision d'une urbanisation future.

Ce secteur des Ecouardes est placé en zone AUB du PLU de la commune, destiné à une urbanisation future sous forme d'équipements collectifs, de logements avec commerces, bureaux, artisanat...

Par délibération du Conseil Municipal du 17/12/2010, la Commune a sollicité du Préfet que la constitution de cette réserve foncière fasse l'objet d'une enquête préalable à la DUP.

Par Arrêté du 12/10/2011, le Préfet a prescrit l'ouverture de cette enquête publique, qui s'est déroulée du 3/11 au 3/12/2011, et à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a donné un avis favorable et sans réserve à la DUP.

Par Arrêté du 3/2/2012, le Préfet a donc déclaré d'utilité publique cette réserve foncière, au profit de l'EPFVO.

Par décret n° 2015- 525 du 12/5/2015, l'EPFVO a été dissous en date du 31/12/2015, au même titre que les EPF des Hauts de Seine et des Yvelines. Ces EPF ont été regroupés dans le cadre de la création de l'EPF d'Île-de-France (EPFIF).

Aucune suite concrète n'ayant été donnée pendant les 5 années qui ont suivi la DUP déclarée en février 2012, cette DUP a dû être prorogée pour 5 ans par Arrêté n° 2016- 13 750 du 20/1/2017, au profit de l'EPFIF.

A l'approche du terme (janvier 2022) de cette prorogation de 5 ans prononcée en janvier 2017, il y a lieu de lancer concrètement (sous forme d'enquête parcellaire) la procédure de réalisation de ce projet, (qui est aujourd'hui défini comme étant un écoquartier) dans le cadre de la convention de veille et de maîtrise foncière, qui a entre-temps fait l'objet de 3 modifications par avenants en dates du 27/4/2017, du 29/12/2017 et du 28/12/2018.

## **II. OBJET de l'ENQUETE**

La nature du projet qui justifie la constitution d'une réserve foncière et la présente enquête parcellaire, est la création sur la plaine des Ecouardes d'un écoquartier, qui est en phase d'étude et sur lequel il n'y a pas eu de diffusion d'information.

L'ensemble foncier de la plaine des Ecouardes concerné par cette enquête parcellaire représente au total 134 210 m<sup>2</sup> et est constitué de 57 parcelles, principalement exploitées à usage agricole, mais dont certaines présentent des particularités, telles que l'existence d'un hangar agricole (parcelle BO 91) ou la présence d'une communauté des Gens du Voyage aujourd'hui sédentarisés (parcelle BO 86).

A ce jour, sur les 57 parcelles, 36 parcelles (représentant une superficie de 64 850 m<sup>2</sup>, soit 48% du total) sont déjà maîtrisées par la puissance publique :

- par l'EPFIF, qui s'est rendue propriétaire de 19 parcelles pour 54 984 m<sup>2</sup>, soit 41% du total
- par la Commune de Taverny, l'Etat et Grand Paris Aménagement (GPA), qui détiennent 17 parcelles pour une superficie de 9 866 m<sup>2</sup> (7% du total).

Il ne reste donc que 39 parcelles à acquérir (y compris les 17 détenues par les personnes publiques autres que l'EPFIF) pour une superficie totale de 78 612 m<sup>2</sup>.

Ce sont donc ces parcelles qui font l'objet de la présente enquête, dont le but est

- de procéder contradictoirement à la détermination précise des parcelles à exproprier
- de rechercher les propriétaires de ces parcelles, titulaires de droits réels, ou autres intéressés.

Il est nécessaire de rappeler dans ce préambule qu'une enquête parcellaire est une procédure administrative permettant à l'administration d'acquérir la propriété d'un bien immobilier pour pouvoir y réaliser un projet d'intérêt général. Elle n'a pas pour objectif de justifier ou de reconsidérer le projet qui a fait antérieurement l'objet d'une DUP. Elle permet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers concernés par le projet.

Il est uniquement demandé au commissaire enquêteur de donner son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, de déterminer la cohérence de l'emprise foncière avec le projet, et de rechercher les propriétaires et titulaires de droits réels et autres ayant-droit, afin de détenir les éléments de droit foncier concrets qui permettront de passer les actes d'acquisition (amiables ou par expropriation).

Il faut aussi rappeler que cette enquête parcellaire n'est que le 1<sup>er</sup> élément d'une procédure qui, avant le lancement des travaux de la ZAC, impliquera une large phase de concertation avec le public (exposition du projet, réception et prise en compte...), dont les observations devront être prises en compte pour finaliser le projet.

# **Chapitre I : DISPOSITIONS LEGALES et ADMINISTRATIVES**

## **I. CADRE JURIDIQUE de l'ENQUETE**

Cette enquête parcellaire relative à la constitution d'une réserve foncière sur la Plaine des Ecouardes à Taverny, entre dans le cadre juridique suivant :

- Le Code de l'Expropriation, pour cause d'Utilité Publique (Articles L 131-1 et R 131-1 et suivants)
- L'Arrêté n° 10 709 du 3/2/2012 déclarant d'utilité publique l'acquisition des terrains nus ou bâtis situés dans le périmètre nécessaire à la constitution d'une réserve foncière dans la Plaine des Ecouardes à Taverny, au profit de l'EPFVO.
- L'Arrêté n° 2016-13 750 du 20/1/2017, prorogeant pour 5 ans la DUP prononcée en 2012, au profit de l'EPFIF qui a repris le 1/1/2016 les droits et obligations de l'EPFVO (dissoute le 21/12/2015).
- Le courrier du 6/11/2020 de la Directrice Adjointe de l'EPFIF, sollicitant l'ouverture de cette enquête parcellaire. (*annexe 1*)
- L'Arrêté n° 2021-16 167 du 11 février 2021 du Préfet du Val d'Oise prescrivant l'ouverture de cette enquête parcellaire au profit de l'EPFIF, relative à la constitution d'une réserve foncière dans la Plaine des Ecouardes, et désignant le soussigné comme commissaire enquêteur pour mener cette enquête. (*annexe 2*)

## **II. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **1/ PREPARATION**

- le 7/1/2021, le soussigné a été contacté téléphoniquement par Mme MICHEL-PAPIN (DDT/SUAD), et a donné son accord pour mener cette enquête.
- 28/1/21 : réception par le C.E de la notice d'information rédigée par l'EPFIF et qui figure dans le dossier
- 12/2/21 : réunion de concertation avec l'EPFIF (Mme TRONIOU), en mairie de Taverny (Mme MICONNET, M. FIEVET) pour préciser les modalités de l'enquête.
- 15/2/2021 : réception de l'Arrêté n° 2021-16 167.

**2/ LE DOSSIER présenté au public** était conforme aux exigences légales et comprenait

- une notice explicative rédigée par l'EPFIF donnant toutes précisions sur l'historique et le cadre du projet relatif à la Plaine des Ecouardes et de l'enquête parcellaire
- un plan parcellaire du secteur, précisant la référence des parcelles, leur superficie et les noms des propriétaires présumés.
- un état parcellaire des propriétaires concernés.

**3/ L'INFORMATION du public** a été assurée :

- par voie d'affichage** : 16 affiches fournies par l'EPFIF ont été apposées sur les 16 panneaux d'information de la Ville à compter du 4 mars 2021, soit au moins 8 jours avant le début de l'enquête.

Elles y ont été maintenues jusqu'au 31/3/2021 inclus.

*(annexe 3 : attestation d'affichage du Maire)*

Ces affiches étaient conformes aux prescriptions de l'Arrêté Ministériel du 24/4/2012 (format A2, caractères noirs sur fond jaune, titre « Avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules de 2 cm de hauteur au moins).

4 affiches plastifiées ont été apposées par les soins de l'EPFIF sur le secteur directement concerné par l'enquête, sur des lieux particulièrement fréquentés, et très visibles :

- devant la Mairie de Taverny
- sur une grille, à l'entrée du chemin des Ecouardes
- au 90 rue de Pierrelaye, en aval de la passerelle
- au carrefour à l'angle de la rue Nikola Tesla et boulevard Chaptal

*(annexe 4 : PV de constat d'huissier).*

L'EPFIF avait également pris soin de prévoir une réserve de 3 autres affiches plastifiées, pour remplacer celles qui auraient pu disparaître en cours d'enquête.

Le C.E a contrôlé sur place la présence de ces affiches le 13 mars 2021, avant le début de l'enquête, et par sondage à l'occasion de chaque permanence.

- par voie de presse** : un avis au public a été publié par les soins de la DDT dans les annonces administratives d'un journal de forte lecture locale, « le Parisien, édition du Val d'Oise », le 3 mars 2021 (12 jours avant le début de l'enquête). Il a été à nouveau publié le 17 mars 2021, soit 2 jours après le début de l'enquête. *(annexes 5 : Attestations de parution de Medialex)*

#### **-Autres moyens d'information du public :**

Le public avait accès au dossier sur le site de la Ville : <http://ville-taverny.fr/enquete-ecouardes>.

Un site a été créé à la Mairie, destiné à recevoir les observations du public envoyées par mail ([enquetepubliquecouardes@ville-taverny.fr](mailto:enquetepubliquecouardes@ville-taverny.fr)). Tous les mails reçus ont été annexés dans les registres d'enquête.

Par contre, il n'y a pas eu d'information sur les panneaux lumineux de la commune.

#### **4/ L'INFORMATION DES PROPRIETAIRES CONCERNES**

Les propriétaires concernés ont été prévenus individuellement par lettres recommandées + AR, qui ont été transmises par l'EPFIF le vendredi 18 février 2021, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête.

La gestion des retours des AR a été assurée par l'EPFIF, qui a établi un bilan des réponses reçues à la veille de l'ouverture de l'enquête (*annexe 6*). La liste des AR non réceptionnés au 12/3/2021 figure *en annexe 7*.

Dans ces cas de domicile inconnu, ou n'ayant pas fait de retour AR à la lettre transmise, les notifications ont été transmises à la Mairie de Taverny, où elles ont été affichées, ce que le C.E a pu contrôler à l'occasion de chacune de ses permanences. (*annexe 8 : certificat d'affichage de Madame le Maire*)

#### **5/ PERMANENCES**

3 permanences ont été tenues dans un bureau situé au rez-de-chaussée de la Mairie de Taverny, dans le hall d'entrée et de réception du public :

- le lundi 15 mars (jour d'ouverture) de 9h à 12h
- le samedi 20 mars, de 9h à 12h
- le mercredi 31 mars (jour de clôture) de 14h à 17h.

Ces permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'accueil du public, et il faut insister, en cette période de pandémie, sur les précautions qui ont été prises pour éviter tous risques de contagion de la Covid 19 (écran entre les visiteurs et le CE, port du masque obligatoire, désinfection systématique après chaque visite...).

3 registres d'enquête ont été nécessaires pour recevoir la totalité des observations qui ont été formulées par le public, soit de façon manuscrite ou orales (dans ce cas, retranscrites par le CE), soit transmises par mail ou lettre.

On a pu dénombrer, au final :

- 16 observations manuscrites, ou retranscrites par le CE

- 47 mails

- 3 lettres émanant de M. HOUILLON, de Val d'Oise Environnement (VOE) et de Changeons d'Ere à Taverny.

- 1 pétition de 223 signatures.

**6/ L'ENQUETE a été close le mercredi 31 mars 2021 à 17h.**

A la fin de la dernière permanence, et en l'absence de Madame le Maire ou d'un adjoint pouvant clore et signer les registres, le Commissaire Enquêteur les a récupérés, avant de les ramener en Mairie le 2/4/2021, où Madame le Maire les a clos et signés lors de la réunion de synthèse dont nous étions convenus. Elle les a ensuite remis en main propre au CE.



## **Chapitre II : DEROULEMENT de l'ENQUETE**

### **I. REUNIONS DE CONCERTATION RELATIVES A l'ENQUETE**

#### **1/ Réunions préparatoires avant le 15/3/2021**

- **Réunion en Mairie le 12/2/2021**, avec le Service Urbanisme (M. FIEVEZ, Mme COTTINET), l'EPFIF (Mme TRONIOU) et le CE pour contrôler le dossier présenté, et définir les conditions dans lesquelles allaient se dérouler les permanences (dates et horaires des permanences, lieu de réception du public...).
- **Réunion sur place (parcelle BO 86, avec les Gens du Voyage) le 8/3/2021**, avec le Service urbanisme (M. WEISS, M. FIEVEZ, Mme COTTINET), l'EPFIF (Mme TRONIOU) et le CE, pour constater les conditions dans lesquelles vivait cette communauté et préciser leurs demandes et leurs besoins dans le cadre d'une éventuelle expropriation. Etaient également présents Mme REINHARDT et les membres représentant les familles HORTICA/ORTICA, et un ami, conseil des Gens du Voyage, M. NEVES.
- **Nouvelle réunion sur place le 12/3/2021**, entre le CE, M. NEVES et M. Jean-Paul HORTICA (à leur demande) pour préciser les éléments du dossier de justification de leur situation, qu'ils souhaitent constituer pour le remettre au CE lors d'une permanence. Ce dossier est joint au rapport (*annexe 12*).

#### **2/ Réunions en cours d'enquête**

- **Réunion le 24/3/2021 avec le Maitre d'ouvrage (EPFIF , Mme TRONIOU)** pour effectuer une synthèse des 2 premières permanences, et faire un point plus précis sur les retours aux courriers d'information envoyés aux ayants-droit présumés (analyse des AR non parvenus).
- **Réunion publique d'information organisée en visioconférence par Mme le Maire le 26/3/2021**, suite aux réactions suscitées par l'enquête parcellaire (nombreux mails et réactions d'opposition au projet d'écoquartier). Elle avait pour but de rétablir la réalité de la situation par rapport aux « nombreuses fausses rumeurs qui avaient circulé ». Mme le Maire a rappelé que l'enquête en cours, parcellaire, avait pour objet le contrôle de l'identité des propriétaires des terrains concernés par la constitution

de la réserve foncière, et qu'elle n'était en aucun cas consultative sur le projet d'écoquartier.

Elle a également rappelé que la zone AUB (constructible) avait été créée en 2011, et que la DUP sur la réserve foncière datait de plus de 10 ans. La Ville est carencée en matière de logements sociaux et doit choisir son programme de construction. Le projet d'écoquartier sur la plaine des Ecouardes est une nécessité pour la Ville, mais sera réalisé en concertation avec les Tabernaciens, qui auront toute possibilité de se prononcer sur le projet qui leur sera présenté.

### **3/ Réunions de synthèse après la clôture de l'enquête (31/3/2021)**

- **Réunion le 2/4/2021 avec Mme le Maire** pour clôturer et signer les 3 registres d'enquête, et faire une synthèse des observations reçues. Certaines de ces observations (terrains de M. SAINTYRIAN, demandes des Gens du Voyage) concernent la Mairie qui sera mise en copie du PV des observations du public transmis au Maître d'Ouvrage, et pourra amener toutes précisions nécessaires.
- **Réunion le 14/4 /2021 avec l'EPFIF (Mme TRONIOU)** pour lui remettre le PV des observations du public et faire un point sur le bilan des réponses aux lettres envoyées aux ayants-droit présumés, ainsi que sur le résultat des recherches effectuées auprès des familles.
- **Réunion le 15/4/2021 en Mairie (M. FIEVEZ)** pour lui remettre la copie du PV des observations du public (auquel il aura à répondre en concertation avec l'EPFIF), récupérer les documents relatifs à l'enquête (certificats d'affichage...) et préciser les étapes futures du projet.

## **II. CONCLUSIONS SUR L'IDENTITE DES AYANTS-DROIT**

Les réponses reçues aux courriers d'information et les recherches effectuées en cours d'enquête ont permis de préciser la situation des ayants-droit sur certains lots.

- **N° 3 au plan (BO 14)** : sur les 14 ayants-droit présumés, 6 n'ont pas répondu au courrier recommandé. Les recherches menées en cours d'enquête ont permis de préciser que 4 d'entre eux étaient décédés, et de reconstituer la liste et les adresses actualisées des héritiers en indivision de la famille HEBERT (*annexe 9*). On peut considérer que cette liste est exhaustive des ayants-droit concernés par la parcelle BO 14.
- **N° 6 au plan (BO 263)** : 2 des propriétaires résidant à Paris ont accusé réception du courrier d'information (M. François ROUSSEAU et Madame Cécile ROUSSEAU, épouse DUPUY). L'enquête a permis d'établir que M. Philippe ROUSSEAU, qui vivait en

Californie, est décédé en 2017. Il laisse 3 enfants (Colette, Alain et Tessie ROUSSEAU), vivant également aux USA, et dont les coordonnées ont été communiquées à l'EPFIF.

*(annexe 10 : arbre généalogique de l'indivision ROUSSEAU)*

- **N° 23 au plan (BT 109)** : les courriers envoyés aux ayants-droit présumés ont permis de recevoir en retour toutes précisions sur les accords entre les 2 frères Roger et André BALLOSSIER, au décès de leur père Rolland BALLOSSIER.

M. André BALLOSSIER a reçu la totalité des terrains situés à Taverny. Sa fille, Christiane BALLOSSIER, a transmis à l'EPFIF son accord pour vendre la parcelle concernée et a indiqué l'adresse de son notaire *(annexe 11)*.

En dehors de ces 3 cas, qui ont été clarifiés en cours d'enquête, les réponses aux courriers recommandés qui ont été envoyés n'ont fait ressortir aucune difficulté sur les identités et les adresses des ayants-droit réels des autres lots soumis à l'enquête parcellaire.

## **Chapitre III : PV DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA VILLE ET DE L'EPFIF**

CHAROLLAIS Jean-Pierre  
Commissaire Enquêteur  
27 avenue Foch  
95240 - CORMEILLES EN Parisis

Cormeilles, le 11 avril 2021

Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France  
EPFIF (Madame TRONIOU)  
10-12 Boulevard de l'Oise  
95000 CERGY-PONTOISE

Objet : Enquête parcellaire relative à la constitution d'une réserve foncière dans la plaine des Ecouardes. PV des observations du public.

Madame,

Suite à la clôture de l'enquête parcellaire relative à la constitution d'une réserve foncière dans la plaine des Ecouardes à Taverny, le mercredi 31 mars 2021 à 18 h, je vous fais parvenir ci-joint le Procès-Verbal des observations qui ont été recueillies au cours de cette enquête.

Ce PV est divisé en 2 parties :

-Une 1<sup>ère</sup> partie relative aux observations émises sur le projet d'écoquartier, et qui fait la synthèse par grands thèmes de 8 observations manuscrites (ou retranscrites après entretien par le CE), 47 observations par mail, 4 lettres et 1 pétition de 223 signatures.

Ce volet du PV ne fait pas strictement partie de l'objet de l'enquête parcellaire, mais elle éclaire sur son contexte et son climat. Il est par ailleurs évident qu'on ne peut pas totalement dissocier une enquête parcellaire de la connaissance du projet d'urbanisme qu'elle concerne, de façon à comprendre pourquoi les parcelles sont proposées à l'expropriation.

-La 2<sup>ème</sup> partie traite des observations émises par les propriétaires directement concernés par l'enquête parcellaire et l'expropriation. Pour certains d'entre eux (Gens du Voyage, M. SAINT-YRIAN), un dossier spécifique de documents remis au Commissaire Enquêteur vous a par ailleurs été transmis, ainsi qu'à la Mairie de Taverny.

Comme nous en sommes convenus, je vous saurai gré de me transmettre dans les plus brefs délais (et si possible avant le 20 avril 2021) un mémoire en réponse à ce PV des observations du public.

Avec mes remerciements, et restant à votre disposition pour toute information complémentaire, Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Pierre CHAROLLAIS  
Commissaire Enquêteur



## Réponses apportées à la synthèse du commissaire–enquêteur quant aux observations et remarques du public

### 1ere PARTIE : OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET D'ECOQUARTIER

Cette 1<sup>ère</sup> partie ne concerne pas directement le strict objet de l'enquête parcellaire, mais éclaire sur son contexte et sur le climat dans lequel s'est déroulée cette enquête. Le nombre des observations est tel que le commissaire enquêteur se doit d'en faire la synthèse.

Il est par ailleurs évident qu'on ne peut pas dissocier une enquête parcellaire de la connaissance du projet d'urbanisme qu'elle concerne, et qui est nécessaire pour comprendre pourquoi les parcelles sont proposées à une expropriation.

Et il est également nécessaire pour le Commissaire Enquêteur de recevoir des informations plus précises sur le projet d'écoquartier des Écouardes, lui permettant en particulier d'émettre un avis circonstancié sur l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet. Il attend sur ce point des indications plus précises, dans le mémoire qui lui sera transmis, en réponse au présent PV des observations du public.

#### Réponses de la Ville et de l'EPFIF :

Ainsi que rappelé par le Commissaire enquêteur, l'enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Elle permet également de déterminer les véritables propriétaires des biens et d'obtenir, dès le début de la procédure, tous les renseignements relatifs à leur identité et à leurs droits. Cette enquête parcellaire permettra l'établissement de l'ordonnance d'expropriation, la fixation des indemnités, mais également le paiement rapide et sécurisé des sommes dues aux intéressés (Circ. 1er sept. 1959, complétée par Circ. 24 juill. 1963 : Journal Officiel 3 Aout 1963 ; JCP N 1963, III, 29576).

Le rôle de l'enquête parcellaire n'est donc pas de présenter le projet mais bien de déterminer avec précision les biens situés dans le périmètre déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires.

D'ailleurs la jurisprudence (Conseil d'Etat, 28 novembre 2014, *Sté GIAT Industries*) rappelle que dans ce cas l'avis du commissaire-enquêteur doit alors porter non pas sur « l'emprise des ouvrages projetés », mais sur « le périmètre des acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement ou d'urbanisme en vue duquel l'expropriation a été demandée ».

Toutefois, la Ville de Taverny comprend la demande d'information du commissaire enquêteur de disposer d'une vision plus complète du projet d'Éco-Quartier, cependant, la commune souhaite rappeler ici que les études de programmation sont actuellement en cours et que la concertation de la population, initiée en 2019, a dû être mise entre parenthèses jusqu'à ce jour du fait de la crise sanitaire de Covid 19.

A la suite d'un travail préparatoire entre la Ville de Taverny et Grand Paris Aménagement (GPA), il a été décidé de réaliser une opération d'aménagement multisites sur les secteurs Cœur de Ville, Verdun Plaine et Éco-Quartier des Écouardes sur la commune de Taverny. Ainsi des études pré-opérationnelles permettant d'assurer la faisabilité de l'opération sont réalisées et la concertation préalable à la création de la ZAC est menée. L'opération d'aménagement porte ainsi sur 3 secteurs différents : Centre-ville, Verdun Plaine et l'Éco-Quartier des Écouardes. Elle a pour objectif de renforcer le dynamisme et la fonctionnalité des deux centralités déjà existantes que sont le centre-ville et le secteur Verdun-Plaine et d'en développer une nouvelle sur le secteur de l'Éco-Quartier des Écouardes.

En ce qui concerne le secteur de développement de l'Éco-Quartier des Écouardes, objet de l'enquête parcellaire, situé entre une zone d'habitat et une zone d'activités économiques, l'objectif de l'opération d'aménagement et d'en faire une nouvelle polarité résidentielle en y développant une offre de logements qualitative, intégrée au sein d'un nouvel Éco-Quartier ambitieux. La diversité de l'offre développée permettra d'offrir un véritable parcours résidentiel aux Tavernaciens.

L'ensemble des 3 secteurs qui constituent le périmètre d'étude est délimité comme suit :



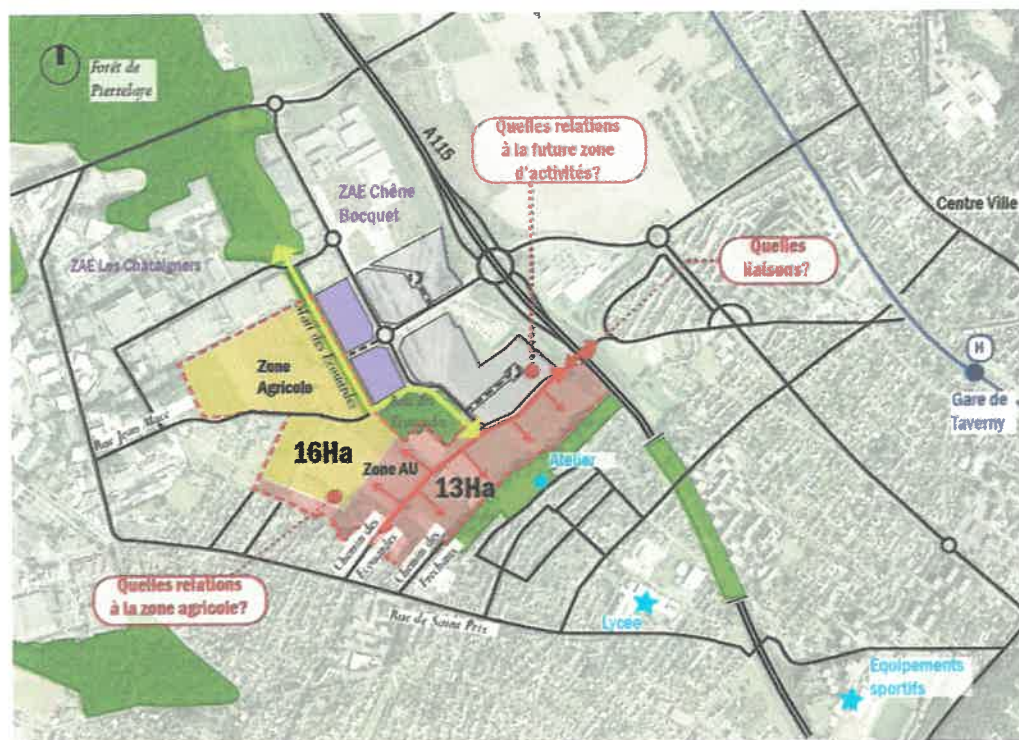
#### **Secteur Écouardes Est :**

Le secteur de l'Éco-Quartier des Écouardes (Écouardes Est) est un secteur de développement situé entre une zone d'habitat pavillonnaire, d'une part et la zone d'activités économiques des Écouardes, d'autre part.

Sur le secteur des Écouardes Est, l'ambition est de créer un nouvel Éco-Quartier mixte comprenant des logements, des commerces et des équipements en articulation avec les zones d'activités et le tissu pavillonnaire existants. Cet aménagement se fera sur un périmètre d'environ 13 ha. Une véritable démarche d'Éco-Quartier sera mise en œuvre afin de proposer un nouveau mode de vie plus écologique, plus durable, avec pour objectif de s'inscrire dans le label national Éco-Quartier et dans le dispositif régional 100 quartiers innovants et écologiques.

Plans présentés lors de la réunion publique du 06 mai 2019 :

## DÉFINITION D'UN ÉCOQUARTIER DANS LA PLAINE DES ECOUARDES À TAVERNY PREMIÈRES LECTURES



Le support de la réunion publique du 06 mai 2019 est en annexe n° 1.

A terme, la programmation sur les 13 ha devrait être la suivante :

- Des logements, dont 30 % de logements sociaux
- Un groupe scolaire de 10 classes, un gymnase,
- Des commerces de proximité,
- Des espaces publics de qualité.

Sur les 16 autres ha, une réflexion est menée pour la création d'un pôle agricole de proximité ainsi qu'une ferme pédagogique en lien avec les communes de Bessancourt, du Plessis Bouchard et la Communauté d'Agglomération du Val Parisis.

Le lien entre le futur Éco-Quartier et la plaine agricole est actuellement en cours d'étude.

Lors de l'enquête parcellaire, les observations reçues par le commissaire enquêteur ont porté sur 3 thèmes majeurs, résumés succinctement :

1/ Certains habitants ont mis en avant une absence d'information, de concertation, et de communication :

Depuis une réunion de lancement de GPA, qui a eu lieu en 2019, il n'y a eu aucune information sur l'évolution du projet, aucune concertation avec la population, aucune communication sur le projet de structure et d'implantation de l'Eco-Quartier prévu.

Il semble également qu'il n'y ait eu aucune étude d'impact du projet sur l'environnement (écologie, pollution, bruit, circulation...) et la santé.

En l'absence d'information et de débat sur le projet, il est impossible de comprendre pourquoi des parcelles doivent être expropriées et donc, d'accepter l'enquête parcellaire.

#### Réponses de la Ville :

Une enquête parcellaire a pour but d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique ou quand cela n'est pas possible de déterminer le périmètre des acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement en vue duquel l'expropriation a été demandée et d'identifier exactement leurs propriétaires.

L'enquête parcellaire n'a pas pour but de présenter un projet d'aménagement. Toutefois, la commune comprend le besoin d'information de la population.

Ladite enquête parcellaire, qui s'est déroulée du 15 au 31 mars 2021, fait suite à la Déclaration d'Utilité Publique du 3 février 2012 prorogée par arrêté préfectoral en date du 20 janvier 2017 en application de l'article L. 121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui a elle-même fait l'objet d'une enquête publique du 3 novembre au 3 décembre 2011 ayant fait l'objet d'un avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur. À noter que cette enquête publique n'avait suscité à l'époque que 3 observations, ni réaction de la part des riverains du secteur alors même que le dossier d'utilité publique présentait déjà la construction de logements.

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, les propriétaires se sont vu notifier individuellement, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, le dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire et 23 notifications ont par ailleurs fait l'objet d'un affichage en mairie pendant la durée de l'enquête (article R. 131-6 code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Enfin, les obligations d'informations et de publicités relatives au déroulement de l'enquête parcellaire ont été accomplies conformément à la réglementation en vigueur (article R.131-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

En l'espèce, des affichages ont été fait sur site, sur les panneaux de communication de la commune et sur le site municipal.

En ce qui concerne la concertation relative au projet d'Éco-Quartier en lui-même la municipalité a tenu une première réunion publique le 6 mai 2019 au théâtre Madeleine Renaud. Cette première réunion publique, qui a regroupé environ 100 personnes, avait pour objectif de présenter les ambitions en matière de développement durable défendues par la commune pour cet Éco-Quartier. A cette occasion, Madame le Maire a notamment rappelé l'importance des valeurs écologiques, de solidarité et de vivre ensemble que ce projet doit porter, ainsi que son rattachement au grand projet de la Forêt de Pierrelaye porté par le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt.

Lors de cette réunion publique, il a également été précisé que ce futur Éco-Quartier n'avait pas pour unique objectif de créer des logements, mais avait pour multiples enjeux :

- de désenclaver et redynamiser un secteur aujourd'hui isolé,
- de développer de nouveaux équipements,
- de réduire l'utilisation de la voiture et favoriser les modes de déplacements piétons et cycles,
- de s'engager dans un projet d'agriculture de proximité,
- de proposer une offre de logements mixtes adaptée à tous les besoins (maisons, petits logements, intergénérationnel, etc...).



La parole avait été ensuite donnée aux habitants afin de recueillir leurs attentes ou questionnements par rapport à ce futur Éco-Quartier. Les interrogations ou les demandes des habitants sur ce projet ont porté sur les points suivants :

- Quels seront les matériaux utilisés ? Peut-on envisager des constructions en bois et paille ?
- Peut-on envisager un quartier autosuffisant avec une ferme ? Certains habitants ont exprimé leur souhait de ne pas oublier l'agriculture dans le projet d'Éco-Quartier en réfléchissant au développement de cultures hors-sol, une agriculture en lien avec l'habitat et surtout réintroduire le végétal dans les jardins privés, de planter des haies bocagères et des arbustes pour préserver la biodiversité. Les concepts d'aménagement basés sur les théories de Claude Bourguignon ou encore la cité jardin ont également été avancés par certains habitants.
- La demande d'améliorer les lignes de bus dans ce secteur et de penser cet Éco-Quartier autour de pistes cyclables et de cheminements piétons confortables. Et a contrario de limiter la place de la voiture et du stationnement sur les espaces publics.
- Certains habitants ont formulé la demande de ne pas attendre les nouveaux habitants pour créer de nouveaux équipements. En matière d'équipements scolaires, plusieurs habitants ont soulevé les incohérences de la carte scolaire actuelle et la nécessité de réfléchir à un nouvel équipement de ce type au sein de cet Éco-Quartier.

A la fin de cette réunion publique, une trentaine d'habitants se sont inscrits à un atelier de concertation, qui s'est tenu le 4 juin 2019, afin d'engager un travail plus approfondi sur les thématiques suivantes :

- les futurs équipements publics, services et commerces,
- les mobilités et le stationnement,
- les espaces publics et paysagers,
- les espaces agricoles.

Cette concertation engagée en 2019 va être poursuivie dans la seconde moitié de l'année 2021. Elle associera pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Elle permettra au public d'être informé et de formuler des observations concernant le projet jusqu'à la mise en œuvre de l'outil d'aménagement, la création d'une ZAC par exemple.

Les modalités de la concertation seront les suivantes :

- une information au sein du journal municipal de Taverny,
- une information sur les sites internet de la Ville de Taverny et de Grand Paris Aménagement,
- une mise à disposition du public d'un registre physique d'observations situé à l'accueil de la mairie de Taverny aux horaires d'ouverture,
- la mise en place d'un formulaire de contact sur le site internet de la commune de Taverny,
- l'organisation de 3 ateliers de concertation minimum afin d'échanger sur les scénarios d'aménagement envisagés et les thématiques associées,
- l'organisation d'un forum de restitution globale qui permettra de présenter les apports de la concertation.

Le lancement de la concertation sera porté à connaissance du public par une information sur le site internet de la Ville, par une lettre d'information distribuée aux habitants et par des affiches.

Préalablement à chaque évènement de concertation précité, les habitants seront informés de l'objet de l'évènement et de ses modalités d'organisation.

Les évènements seront organisés en présentiel si les conditions sanitaires le permettent ou à défaut en ligne.

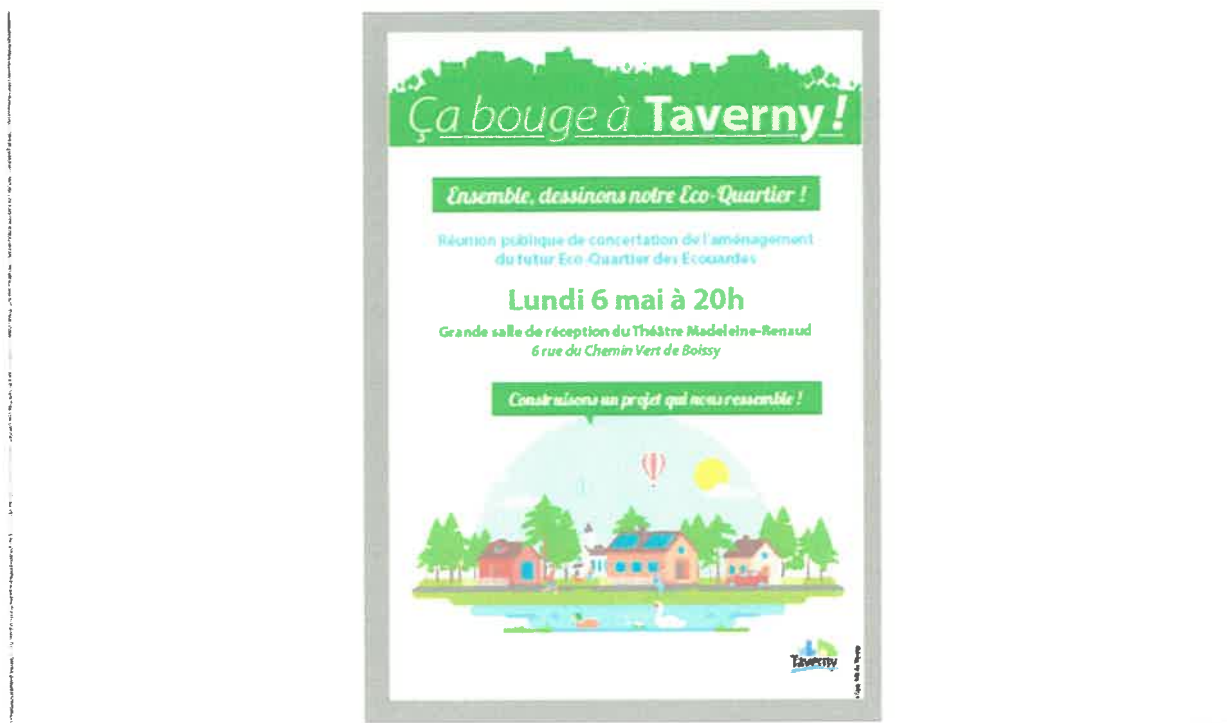
Enfin, pour permettre la réalisation du projet d'Eco-Quartier des Écouardes, une modification du PLU est, pour le moins nécessaire. A ce titre, une enquête publique devra être faite et la participation du public pourra également se faire par ce biais.

Pour rappel, par délibération du conseil municipal du 21 novembre 2019, la Ville de Taverny a prescrit la révision du PLU. Etais alors évoquée la préservation de la qualité environnementale, paysagère et architecturale et plus précisément, préparer la mutation de la plaine des Écouardes par la création d'un Eco-Quartier.

Dans cette délibération étaient déclinées les modalités de la concertation organisées de la manière suivante :

- Mise à disposition du public, durant toute la phase de concertation, des éléments d'études tels que la synthèse du diagnostic et le projet de PADD et autres supports de communication sur le site internet de la Ville et à l'hôtel de Ville sis 2, place Charles de Gaulle 95150 Taverny aux jours et heures d'ouverture,
- Mise à disposition du public d'un registre spécifique durant toute la phase de concertation jusqu'à l'arrêt du projet d'élaboration par le Conseil Municipal à l'hôtel de Ville sis 2, place Charles de Gaulle 95150 Taverny aux jours et heures d'ouverture,
- Possibilités pour les personnes de faire parvenir des observations via le site internet de la Ville et via le courrier,
- Organisation de deux réunions publique au minimum, l'une concernera la présentation du projet de PADD,
- Informations quant aux différentes étapes du projet sur le site internet de la Ville et affichage sur les panneaux lumineux,
- Informations régulières dans le journal Municipal de Taverny et sur le site Facebook de la Ville.

La délibération du 21 novembre 2019 est jointe en annexe n° 2.



## 2/ D'autres observations ont porté sur la destruction et artificialisation des terres agricoles :

Les observations reçues mettent l'accent sur le fait que ce projet d'écoquartier va provoquer la destruction et l'artificialisation des terres agricoles encore disponibles à Taverny, ce qui est contraire aux orientations prises actuellement au niveau national par les Autorités, ainsi qu'aux engagements pris en 2019 par la Ville dans le cadre de l'Agenda 21.

Depuis plus de 10 ans qu'a été prononcée cette DUP, la situation a changé, et ce qui était admissible à l'époque, ne l'est plus aujourd'hui.

Il ne faut pas continuer d'urbaniser la ville, il faut au contraire sanctuariser les terres agricoles qui restent et requalifier le secteur des Écouardes en zone agricole A.

### Réponse de la ville :

Tout d'abord, il convient de préciser que la DUP n'a pas 10 ans, elle a été prise par arrêté préfectoral le 3 février 2012 prorogée par arrêté préfectoral en date du 20 janvier 2017 en application de l'article L. 121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et sa légalité doit être regardée au vu de la législation et du contexte existants à l'époque. Il s'agit d'un principe de sécurité juridique.

Cette DUP porte sur la création d'une réserve foncière, ce qui, par définition, nécessite du temps pour sa constitution. Cette durée n'est pas exceptionnelle et est prévue par les textes. L'EPFIF ayant déjà acquis 19 parcelles, soit environ 5,5 ha concernés, l'enquête parcellaire a en conséquence été organisée afin de déterminer avec précision les biens compris dans ce périmètre et d'autre part d'identifier exactement leurs propriétaires.

Le projet d'aménagement a été étudié de telle sorte à minimiser le plus possible l'emprise urbanisée pour préserver le plus possible de terres agricoles. Ainsi sur la trentaine d'hectares de la plaine des Écouardes, seuls environ 13 ha seront aménagés, et 16 hectares seront dédiés à du **maraîchage bio** pour alimenter les cantines scolaires afin d'offrir aux enfants des repas de haute qualité. Le restant de la production sera vendu sur les marchés locaux, **revalorisant ainsi la qualité de la terre et adoptant une logique de circuits-courts**. Ce projet fait partie d'un projet intercommunal porté avec les communes voisines de Bessancourt et du Plessis-Bouchard qui consiste à créer un pôle agricole de proximité d'environ 167 hectares en favorisant les cultures maraîchères biologiques. Le projet prévoit aussi la création d'une légumerie qui servira à la distribution et à la transformation des légumes et fruits récoltés notamment pour les cantines scolaires.

Pour mémoire, les cultures actuelles sont cultivées en conventionnel et non en agriculture biologique.

Une des ambitions majeures de l'Eco-Quartier est de maintenir et valoriser la biodiversité, notamment :

- en développant sur les espaces publics des continuités végétales qui constitueront des habitats pour la faune et la flore locales,
- en gérant les eaux pluviales à ciel ouvert,
- en limitant l'imperméabilisation au strict nécessaire en végétalisant généreusement les espaces publics et en utilisant tant que possible des matériaux poreux,
- en végétalisant les espaces extérieurs des logements,
- en développant sur la lisière avec la plaine maraîchère et dans l'école des potagers afin de créer des liens entre les agriculteurs et les habitants de l'Eco-Quartier.

3/ Enfin, certains habitants du quartier des Barbus s'inquiètent des impacts négatifs sur leur quartier :

La réalisation de l'Eco-Quartier, à proximité immédiate du quartier des Barbus, va avoir des impacts très nuisibles sur la vie de ce quartier.

Les habitants de ce quartier des Barbus rappellent dans leurs observations :

- qu'ils n'ont pas été consultés
- qu'ils n'ont aucune information sur la nature de ce futur « Eco-Quartier »
- qu'ils ont choisi de vivre dans ce quartier des Barbus pour ses caractéristiques de verdure, de calme et de cloisonnement. Ils ne veulent pas que ce quartier soit désenclavé.

Pour eux, Taverny n'a pas besoin d'un nouveau quartier qui amènerait à côté de chez eux plus de 600 logements et de 800 véhicules, alors que la ville a déjà de graves problèmes de stationnement et que l'A 115 est surchargée.

Il faut par ailleurs rappeler que, devant les réactions et les observations suscitées par cette enquête parcellaire, Madame le Maire a fait distribuer des tracts le 24/3/2021 pour informer la population qu'elle organisait une réunion publique en visioconférence, le 26/3/2021, pour donner des informations sur la justification et l'état de réflexion de ce projet d'Eco-Quartier.

Le CR de cette visioconférence est toujours en phase de rédaction et ne nous est pas parvenu à ce jour.

#### Réponse de la Ville :

Les habitants du quartier dit des Barbus estiment qu'ils n'ont pas été consultés toutefois, la ville souhaite rappeler ici que la réunion publique relative à l'Eco-Quartier du 6 mai 2019 était ouverte à tous et qu'elle a

fait l'objet d'une communication importante d'affichage sur les panneaux de la ville ainsi que d'un boîtier à grande échelle sur le territoire communal et plus particulièrement sur le quartier des Barbus.

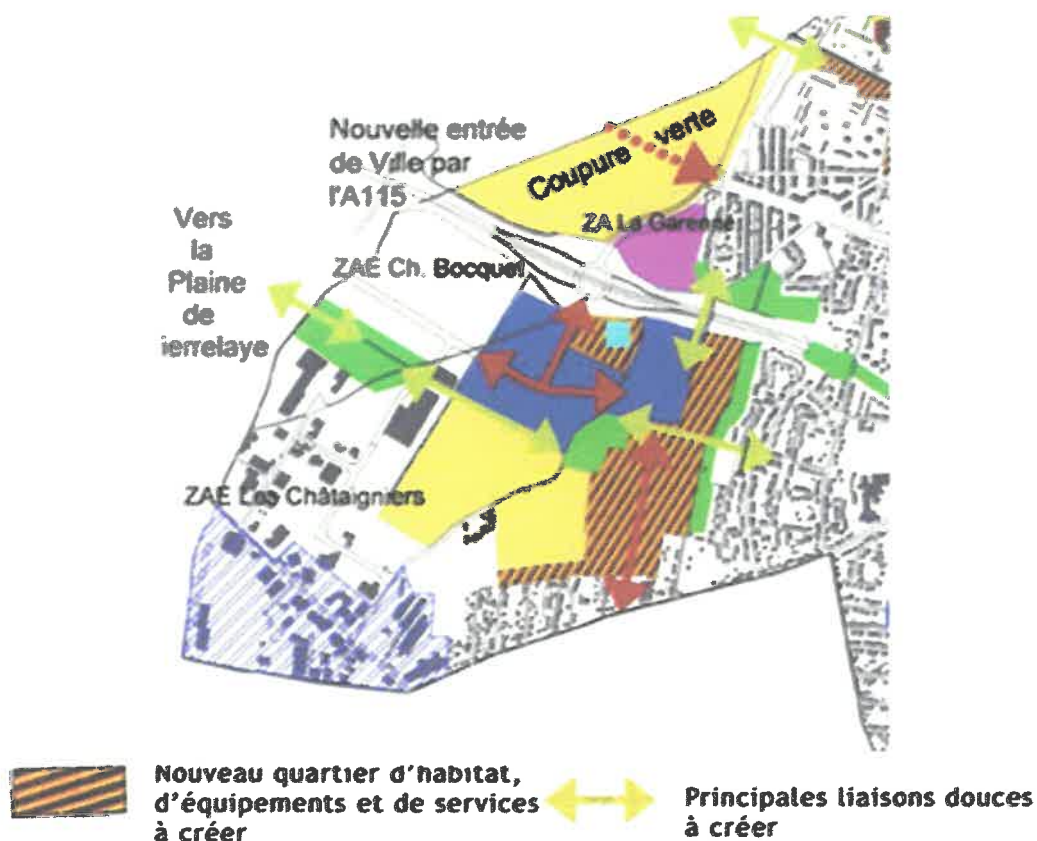
En outre, les habitants du quartier dit de Beauchamp-Barbus seront également consultés quant au projet d'Eco-Quartier en lui-même lors de la phase de concertation.

Enfin, lors de cette enquête parcellaire certains habitants des Barbus ont exprimé leur volonté que leur quartier reste enclavé et ne dispose d'aucun lien avec le futur Éco-Quartier.

Toutefois, il doit être précisé que cette proposition de liaison douce inter-quartier, ainsi que le projet d'un nouveau quartier d'habitat ne sont nouveaux puisque ceux-ci sont présents dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 mars 2005 (toujours en vigueur aujourd'hui). La carte des orientations générales du Plan Local d'Urbanisme de 2005 présentait déjà ces deux options :

-La création d'un nouveau quartier d'habitat,

-La création d'une liaison douce vers le quartier de Beauchamp.



Le PADD est disponible sur le site de la Ville à l'adresse : <https://www.ville-taverny.fr/le-padd>

#### Le rôle de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire n'a pas la prétention de présenter un projet. On rappellera de surcroît qu'elle fait suite à l'arrêté préfectoral en date du 3 février 2012 prorogé le 20 janvier 2017, qui a déclaré d'utilité publique l'acquisition des terrains nus ou bâtis situés dans le périmètre nécessaire à la constitution d'une réserve foncière. Comme écrit plus avant, l'enquête parcellaire a pour but de déterminer avec précision les

biens situés dans le périmètre nécessaire à la constitution de cette réserve foncière et dont l'acquisition a été déclarée d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires.

Plusieurs questions et thématiques ont été évoquées lors de cette réunion faite en visio, de manière non exhaustive :

- la temporalité du projet a été abordée : il a été précisé que les premières constructions de logements ne devraient pas intervenir avant 6 ans.
- sur le fait que la création d'un nouveau quartier pourrait amener des personnes indésirables qui iraient vers le quartier de Beauchamp, il a été répondu que la population du futur Éco-Quartier pourrait être une population de familles. Néanmoins, certains habitants du quartier dit de Beauchamp souhaitent rester en zone « enclavée » et de ne pas avoir de liaison avec le futur éco-quartier malgré la proposition de créer une liaison douce entre les deux entités.
- le développement d'un nouveau quartier permettra la création de nouveaux commerces. Leur interaction avec les commerces existants a également été évoquée.

Le maintien du parc localisé entre le quartier de Beauchamp et le futur Éco-Quartier a été précisé.

La part de 30% de logements sociaux a été confirmée dans la programmation.

L'intérêt pour l'implantation d'une future ferme pédagogique a été confirmé.

Les problèmes de circulation et de stationnement actuels et futurs ont été discutés, des réponses seront apportés notamment, l'implantation d'un parc de stationnement en silo est à l'étude.

Une synthèse a été faite à l'issue de la réunion :

- Création d'équipements publics (médecins notamment, ...)
- Petits restaurants et commerces de proximité,
- La seconde sortie de l'Éco-Quartier sera à optimiser,
- Création d'une coulée verte avec vue sur les maisons puis écran végétal pour cacher le bâti industriel.
- Extension du bois des Écouardes,
- Favoriser les circulations douces dans l'Éco-Quartier.

## **2ème PARTIE : OBSERVATIONS DES PROPRIETAIRES DIRECTEMENT CONCERNES PAR L'ENQUETE PARCELLAIRE**

Se sont présentées au commissaire enquêteur au cours des permanences de l'enquête, pour émettre des commentaires verbaux (qui ont été retranscrits par le CE, remettre des courriers (qui ont été annexés) ou des documents justificatifs (qui ont été transmis à l'EPFIF et à la Mairie) :

- M. André JUBERT (parcelles BO 91 et BO 92. N° plan 17)
- M. Jean PETIT parcelle BO 10, plan n°2,  
parcelle BO 15, plan n° 4,  
parcelle BO 19. plan 12 a/ et 12 b/,  
ainsi que BO 24, plan 13, qu'il détient avec son frère Pierre PETIT
- Les familles HORTICA/ORTICA et Mme REINHARDT, représentées par M. NEVES, concernées par la parcelle BO 86 (plan n°20)
- Mme HALLARD /LESTRADE : parcelles BO 20 (plan n° 11) et BT 111 (plan n° 21)
- Mme ONNO /FROMONT : parcelles BT 134 (plan n° 24) et BT 142 (plan n° 26)
- M. SAINT-YRIAN (ou SAINTYRIAN) : parcelles BO 134 et BO 135 (plan n° 10)  
parcelle BO 139 (plan n° 8)
- M. HOURDAN : parcelle BO 136 (plan n° 9)

**1/ M. André JUBERT** est concerné par les **parcelles BO 91 et BO 92** (plan n° 17) :

Il confirme verbalement et par une note annexée au registre, qu'il n'est pas vendeur de ses parcelles.

Il mentionne qu'elles contiennent un hangar, nécessaire à son activité, et qui doit être valorisé.  
« Elles bénéficient d'une construction d'un hangar de 406 m2 (PC et certificat de conformité du 22/4/1991) sur un terrain clôturé avec poteaux ciment et clôture grillagée plastifiée ». C'est l'endroit où sont entreposés les outils et machines nécessaires à son activité, et il faut valoriser ce hangar.

Il insiste sur le délai nécessaire pour libérer le hangar, et veut savoir, en cas d'expropriation, pendant combien de temps il peut encore en avoir l'usage.

Il n'est pas vendeur, mais attend, à titre d'information, une réponse sur le prix d'achat proposé pour les terrains et le hangar, ainsi que sur la durée d'exploitation qui lui reste.

### **Réponses de l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF)**

A ce jour, l'EPFIF n'est pas en mesure de fournir précisément le délai dans lequel, le hangar de Monsieur JUBERT devra être effectivement libéré. Toutefois l'EPFIF a bien noté d'en informer Monsieur JUBERT dès que possible pour lui laisser le temps nécessaire pour organiser son déménagement.

En expropriation, le propriétaire reçoit une indemnisation pour la valeur intrinsèque de ses biens et une indemnité dite « de emploi » qui permet de prendre en considération les frais liés à la reconstitution du patrimoine. Cette indemnité est, pour un bien immobilier, de 20% jusqu'à 5000 € ; 15% pour la tranche de 5000 à 15000 € ; 10% au-delà de 15000 €.

L'EPF reprendra contact avec M. JUBERT pour organiser dès que possible la visite du hangar avec un évaluateur de la Direction Nationale d'interventions domaniales (DNID) qui procédera à son évaluation, sur la base de laquelle une proposition d'indemnisation lui sera faite. Si cette proposition ne rencontre pas son approbation, le juge de l'expropriation sera saisi.

**2/ M. Jean PETIT** : parcelles **BO 10** (plan n°2), **BO 15** (plan n° 4), **BO 19** (plan n° 12 a/ et 12 b/), ainsi que la parcelle **BO 24** (plan n° 19) qu'il partage avec son frère Pierre PETIT.

Venu à deux reprises (le 15 et le 31/3/21), M. Jean PETIT confirme qu'il est vendeur de la parcelle BO 19, dont le prix a déjà été négocié avec l'EPFIF (Mme TRONIOU).

Il ne comprend pas pourquoi la parcelle BO 24 (qu'il partage avec son frère Pierre), et qui va également être vendue, fait l'objet d'un prix au m2 inférieur à celui de la parcelle BO 19.

Il mentionne que les parcelles BO 10 et BO 15 n'ont pas encore fait l'objet de propositions d'achat, et souligne que, s'il est exproprié, on lui retire 2 des 3 accès à ses terrains, ce qui les dévalue, car on porte atteinte à leur viabilité, ce qui justifie qu'on lui accorde une compensation financière pour laquelle il attend une proposition.

#### Réponses de l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF)

Des accords ont en effet été conclus entre l'EPFIF et les propriétaires de la parcelle BO 19, d'une part, ainsi qu'avec les propriétaires de la parcelle BO 24.

Les négociations ont été menées sur la base de prix tenant compte des caractéristiques de chacune des parcelles concernées.

S'agissant des parcelles BO 10 et 15 : L'EPFIF prend bonne note des remarques formulées par M. PETIT, ainsi que de ses prétentions qu'il relaiera auprès du service évaluateur de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales que l'EPFIF saisira ainsi qu'il y est tenu en application du Code général de la propriété des personnes publiques.

Pour ce qui est de la perte d'un accès aux parcelles, dès lors que l'expropriation entraîne un préjudice direct, matériel et certain, celui-ci doit être évalué et indemnisé conformément à l'article L 321-1 du code de l'expropriation.

A noter cependant que ces remarques relatives aux prix des terrains sont sans lien avec l'enquête parcellaire.

M. PETIT revient le 31/3 pour annexer un courrier manuscrit traitant de ce problème d'accès à ses 2 parcelles.

Il s'inquiète aussi du devenir des superficies classées en zone A, et dont il estime qu'elles sont devenues impropres à la pratique normale de l'agriculture (céréalière ou maraîchère), car elles sont cernées par les constructions urbaines.

C'est pourquoi, à son âge, il veut vendre, mais il estime les conditions d'achat proposées comme très insuffisantes.



Réponses de l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF) Ainsi que le rappelle Monsieur PETIT, les emprises dont il est question ne font pas partie du périmètre couvert par l'arrêté de déclaration d'utilité publique et objet de cette enquête parcellaire.

Le projet d'aménagement a été étudié de telle sorte à minimiser le plus possible l'emprise urbanisée pour préserver le plus possible de terres agricoles.

Concernant le projet agricole, ce dernier a été largement abordé dans les réponses en première partie.

**3/ Mme Karine HALLARD, fille de M. LESTRADE** est concernée par les parcelles BO 20 (plan n° 11) et BT 111 (plan n° 21).

Elle s'est présentée à la permanence du 15/3 pour s'informer sur l'objet de l'enquête, et devait repasser pour déposer des observations, ce qu'elle n'a pas fait.

Elle avait indiqué qu'elle était déjà en contact avec l'EPFIF (Mme TRONIOU) pour négocier la vente de ses terrains.

Réponses de l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF)

L'EPFIF confirme avoir entamé les négociations avec Mme HALLARD.

**4/ Mme ONNO, fille de Mme FROMONT,** est concernée par les parcelles BT 134 (plan n° 24) et BT 142 (plan n° 26).

Elle représente sa mère, Mme FROMONT, qui est en maison de retraite, et qui serait plutôt attachée à ce que ces 2 parcelles restent à usage agricole.

Mme ONNO est toutefois consciente qu'il est aujourd'hui de plus en plus difficile de réaliser ce souhait. Elle se charge de l'expliquer à sa mère, et demande à être contactée au plus vite par l'EPFIF pour négocier et fixer les conditions d'acquisition.

Réponses de l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF)

L'EPFIF reprendra le contact de Mme ONNO dans les meilleurs délais.

**5/ M. SAINT-YRIAN** (dont le nom, avec le temps et les habitudes, est plus communément devenu **SAINTYRIAN**) est concerné par les parcelles BO 134 et BO 135 (plan n° 10) ainsi que par la parcelle BO 139 (plan n° 8).

Il indique qu'il représente aussi M. HOURDAN (BO 136, plan n° 9).

Il est promoteur immobilier, et a réalisé le lotissement du Gui (rue de Saint Prix à Taverny).

Il cherche à éviter une expropriation et à rester propriétaire de ses terrains pour pouvoir réaliser par lui-même la partie de l'écoquartier qui y sera prévue, dans le respect du cahier des charges qui lui sera soumis.

Il affirme que Madame le Maire (qu'il a rencontrée récemment sur ce sujet) est d'accord sur cette perspective, et il demande à ce qu'on lui précise la procédure qui permettra de retirer son terrain de la réserve foncière prévue pour la ZAC.

M. SAINT-YRIAN établit une demande manuscrite, qu'il confirme par mail, et joint à sa demande divers documents (annexés au registre) qu'il considère comme justifiant sa demande, avec des

accords en ce sens donnés dès 2007 par M. BOSCAVERT (Maire de Taverny) et M. BAUER (Directeur de l'Urbanisme). Ce dossier a été transmis à l'EPFIF et à la Mairie de Taverny.

NOTA : En parallèle à la demande de M. SAINT-YRIAN, il faut noter le **courrier reçu de M. DESSANE** (Expert géomètre) qui a travaillé sur Taverny à l'époque de la construction du lotissement du Gui.  
Il met en doute le fait que M. SAINT-YRIAN soit propriétaire de la parcelle BO 139.

Il rappelle que cette parcelle était incluse dans le périmètre du lotissement du Gui et correspondait à une exigence du Code de l'Urbanisme de laisser aux colotis un terrain d'une superficie de 10% de la superficie lotie pour aménager un jardin d'agrément.  
M. DESSANE joint à ses observations l'Arrêté de lotir de 1978, le règlement et le plan de composition. On peut y ajouter un courrier datant de 2012 du notaire Gérard LAVEDAN (à Franconville).

Il semble que ces documents confirment bien que ce terrain BO 139 ainsi que la voirie, auraient dû être rétrocédés à l'Association Syndicale du lotissement du Gui, ce que le notaire a omis de faire.

M. DESSANE suggère de sortir cette parcelle du périmètre d'aménagement tant que ce problème n'est pas réglé.

La question doit donc être posée, pour savoir si ce problème, depuis 40 ans, est toujours d'actualité, et confirmer que M. SAINT-YRIAN doit bien être considéré comme propriétaire de la BO 139.

M. SAINT-YRIAN pour sa part, a confirmé qu'il se considérait comme seul propriétaire, qu'il payait la taxe foncière, et qu'il n'y avait pas de recours possible sur ce point.

#### Réponses de l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF)

Il ne peut être fait droit à la demande de Monsieur SAINTYRIAN d'exclure les parcelles lui appartenant, ni même celles appartenant à Monsieur HOURDAN, qu'il représente. Elles font parties intégrantes du futur projet d'aménagement.

Les documents anciens fournis à l'appui de sa demande n'établissent pas la volonté de la Commune d'accéder à sa requête, et ne font qu'expliquer les documents d'urbanisme applicables.

S'agissant plus particulièrement de la parcelle BO 139 :

Il résulte des renseignements recueillis par l'EPFIF qu'il semble confirmé que la parcelle BO 139 était bien incluse dans le périmètre du lotissement du Gui et correspondait à une exigence du Code de l'Urbanisme de laisser aux colotis un terrain d'une superficie de 10% de la superficie lotie pour aménager un jardin d'agrément. Ainsi que le rappelle M. DESSANE. Ce qui est confirmé par le courrier de Maître Gérard LAVEDAN, notaire à Franconville.

Toutefois, et dès lors que Monsieur SAINTYRIAN n'aurait pas confié à son notaire, le soin de régulariser la vente de cette parcelle aux colotis, Monsieur SAINTYRIAN en a conservé la propriété.

Ce différend qui oppose les colotis du lotissement du Gui et Monsieur SAINTYRIAN depuis 2012, date à laquelle l'ASL s'est aperçue de cette anomalie, ne peut pas justifier que cette parcelle soit exclue du périmètre d'aménagement.

Il doit être toutefois à noter que cette question relève bien du cadre de l'enquête parcellaire, laquelle vise à connaître les propriétaires des différents biens. Si une contestation existe, une indemnisation sera fixée par le juge de l'expropriation pour le compte de qui il appartiendra.

**6/ M. HOURDAN** (parcelle BO 136, plan n° 9), dont le cas a été évoqué par M. SAINT-YRIAN (qui le représente) est toutefois venu confirmer son refus de vendre sa parcelle, dans laquelle il souhaite construire une maison individuelle de 80 m<sup>2</sup> au sol.  
Il demande néanmoins à savoir le prix qui lui serait proposé pour le rachat de sa parcelle.

**Réponses de l'Établissement Public Foncier Ile de France (EPFIF)**

Les règles d'urbanisme applicables à la zone AUB dans laquelle est située la parcelle BO 136 n'autorisent pas à son propriétaire d'y édifier une maison d'habitation

L'EPFIF a bien noté de se rapprocher de Monsieur HOURDAN afin de lui faire une proposition d'indemnisation de sa parcelle, sur la base d'un avis de la Direction Nationale d'intervention Domaniales

**7/ Les familles HORTICA/ORTICA et Mme REINHARDT**, gens du voyage aujourd'hui sédentarisés sur Taverny, sont concernés par la parcelle BO 86 (plan n° 20).

Une 1<sup>ère</sup> visite a été organisée le 8/3/2021 sur place, avec MM WEISS et FIEVEZ, et Mme MICONNET (de la mairie), Mme TRONIOU (EPFIF) et le commissaire enquêteur, pour faire un point sur leur situation et leurs demandes.

A leur demande, le CE est revenu les voir le 12/3/2021 pour préciser le cadre de leur situation. Ils sont assistés de M. NEVES, qui s'est présenté à la permanence du 20/3/2021 pour remettre au CE un dossier complet sur la situation de chacun des membres de cette communauté, et contenant :

- le titre de propriété initial de M. et Mme REINHARDT, établi en 1989 par un notaire de Taverny
- un bail emphytéotique établi en 2001 par un notaire de Mennecy
- une attestation de propriété de la parcelle, rédigée le 21/10/2006 par Mme LAMAU, adjointe au Maire, en charge des solidarités locales.
- un plan de division de la parcelle BO 86, réalisé par l'expert géomètre M. DESSANE, répartissant cette parcelle en 5 sous-parcelles identiques de 837 m<sup>2</sup> (pour chacun des 5 frères HORTICA, Mme REINHARDT conservant une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>).
- un dossier individuel pour chacun des frères HORTICA et pour Mme REINHARDT constitué . d'une fiche de renseignements détaillée .d'un PV de constat établi par huissier le 15/1/2021, relatif au logement occupé.

Ce dossier a été transmis intégralement à l'EPFIF et à la Mairie de Taverny.

Ces constats décrivent avec précision et en détails (avec photos) la configuration exacte et les équipements de chacune des parcelles occupées par les différentes familles : accès, cour, constructions réalisées, chalet, toilettes, cuisine, intérieur de la maison, chambre.

Ces équipements ont été réalisés et financés par les intéressés, avec une totale tolérance de la Mairie de Taverny, bien qu'il n'y ait pas eu de permis de construire.

Les intéressés sont conscients que la Municipalité peut avoir un projet de construction d'un écoquartier, pouvant nécessiter leur expropriation, pour acquérir la maîtrise foncière des lieux.

Ils attendent de recevoir des informations sur le délai prévisible pour quitter la parcelle BO 86, ainsi que des propositions concernant

- le lieu où la Municipalité leur proposera de les réinstaller sur Taverny. Ils demandent un autre terrain, viabilisé, car ils n'acceptent pas un relogement dans un immeuble (type HLM) qui ne correspond pas à leur mode de vie.
- . le montant de l'indemnité qui leur sera proposée pour les dédommager des sommes investies depuis des années, et correspondant aux divers aménagements réalisés, et qui sont détaillés dans les constats d'huissier.

#### Réponses de l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF)

L'EPFIF a bien noté les attentes de Messieurs HORTICA/ORTICA [indivision preneur à bail emphytéotique] et de Mme REINHARDT [bailleur – propriétaire du sol avec ses filles (ayant-droit de leur père prédécédé)]

- Concernant le délai prévisible pour quitter la parcelle BO 86 : A ce jour, l'EPFIF n'est pas en mesure de fournir précisément le délai dans lequel, la parcelle devra effectivement être libérée. En cas d'accord sur l'indemnisation qui leur sera proposée, ou en cas de fixation judiciaire du prix (Cf. ci-après), le code de l'expropriation prévoit un délai minimal d'un mois après le versement de la somme pour libérer les lieux. Ce délai pourra être aménagé selon les circonstances.
- Concernant leur souhait de bénéficier d'une relocalisation sur le territoire de Taverny : l'EPFIF en lien avec la Commune de Taverny a bien noté leurs prétentions et les examinera attentivement, au regard et dans le respect des textes applicables.
- Concernant leur indemnisation : Ces indemnités devront faire l'objet d'une évaluation préalable par la Direction Nationale d'interventions domaniale que l'EPFIF saisira ainsi qu'il y est tenu en application du Code général de la propriété des personnes publiques. Cette indemnisation prendra en compte l'état des constructions existantes et les droits détenus sur les biens. En plus de celle-ci, une indemnité de emploi sera versée si elle est due.
- S'agissant du plan de division de la parcelle BO 86 : l'EPFIF précise qu'il n'avait jamais eu connaissance du projet de division de la parcelle BO 86, réalisée par l'expert géomètre M. DESSANE et resté à l'état de projet.

Il est également précisé que l'attestation délivrée en 2006 par Mme Françoise LAMAU, adjointe au Maire déléguée aux Solidarités Locales ne constitue pas un titre de propriété.

Cette attestation confirme toutefois que « les familles ORTICA –REINHARDT » n'ont bénéficié que d'une « tolérance pour la construction de sanitaires »

## 8/ la famille HEBERT

Elle est concernée par la parcelle BO 14 (plan n° 3).

Aucun membre ne s'est présenté au cours des permanences.

Toutefois, constatant que beaucoup des propriétaires présumés n'avaient pas pu être joints, le CE a essayé d'obtenir quelques informations complémentaires.

Ila pu joindre Mme Marie-Louise HEBERT (à 60-Beaumont le Nonain), qui n'a pas répondu avec précision à ses questions, mais qui lui a conseillé de s'adresser à la Mairie de Saint Crépin

lbouvillers, dans l'Oise (Tel : 03 44 08 70 09), dont est originaire la famille, et qui, selon Mme HEBERT, posséderait tous les renseignements nécessaires sur la généalogie de la famille.

Transmis à l'EPFIF pour information et suite à donner.

#### Réponses de l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF)

L'EPFIF note que tant les recherches qui ont été effectuées préalablement à l'ouverture de l'enquête parcellaire que l'enquête parcellaire elle-même, ont été fructueuses, et ont permis d'obtenir de précieuses indications sur cette indivision, grâce notamment aux questionnaires que certains de ses membres ont bien voulu retourner complétés en cours d'enquête.

En résumé :

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire a été notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à 14 personnes, parmi lesquelles les héritiers présumés des 3 propriétaires décédés.

Au final, 8 propriétaires présumés ont bien réceptionné les notifications (cf. tableau communiqué)

Et 10 notifications ont dû faire l'objet d'un affichage en mairie pendant la durée de l'enquête (3 concernant les propriétaires décédés + 7 concernant les héritiers présumés non touchés), y compris celle adressée et délivrée le 23 février 2021 à Monsieur Bernard HEBERT, mais dont l'AR a été réceptionné par l'EPFIF le 23 mars 2021.

## **Chapitre IV. SYNTHÈSE DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **I. RAPPEL SUCCINCT de l'OBJET de l'ENQUÊTE**

Par sa délibération du 17/12/2010, la Commune de Taverny avait sollicité du Préfet l'ouverture d'une enquête publique pour permettre la création d'une réserve foncière en vue d'une urbanisation future de la Plaine des Ecouardes.

Le Commissaire Enquêteur avait donné fin 2011 un avis favorable et sans réserve à la Déclaration d'Utilité Publique de ce projet. Cette DUP, prononcée le 3/2/2012 au profit de l'EPFVO (devenue entre-temps EPFIF), a été prorogée pour 5 ans fin 2017. A l'approche du terme de cette prorogation, l'EPFIF et la Ville ont décidé de lancer le projet de construction d'un écoquartier sur la Plaine des Ecouardes.

Ce projet (toujours en phase d'étude et non finalisé) passe par la maîtrise préalable des terrains concernés (correspondant à la zone AUB du PLU de la Commune), ce qui justifie la nécessité de créer cette réserve foncière, et de procéder à une identification précise des ayants-droit réels sur les terrains à acquérir.

### **II. RAPPEL SUCCINCT du DÉROULEMENT de l'ENQUÊTE**

- L'ouverture de cette enquête parcellaire a été prescrite par Arrêté Préfectoral n° 2021-16 167 du 11/2/2021. Elle s'est déroulée du 15 au 31 mars 2021.
- Le dossier présenté était conforme aux exigences légales. Il comprenait un plan parcellaire, un état parcellaire et une notice explicative (rédigée par l'EPFIF).
- L'Information du public a été effectuée de façon satisfaisante
  - par voie d'affichage sur les 16 panneaux administratifs de la Mairie, du 4 au 31 mars 2021 inclus.
  - par un affichage spécifique, par les soins de l'EPFIF, de 3 panneaux positionnés sur les lieux proches du secteur concerné par l'enquête.
  - par voie de presse, dans les annonces administratives du «Parisien (édition du Val d'Oise) », en dates du 3 mars, puis du 17 mars 2021.
  - par une mention sur le site internet de la Ville
- L'Information des propriétaires a été effectuée par l'EPFIF par lettres recommandées + AR, qui ont été envoyées le 18/2/2021 aux propriétaires présumés des parcelles concernées par cette enquête. L'EPFIF a géré les retours des AR. Les renseignements recueillis en cours d'enquête ont permis de préciser les ayants-droit réels dans 3 cas spécifiques.

- **Les 3 permanences** programmées le 15/3/2021 (ouverture), le 20/3/2021 et le 31/3/2021 (clôture) se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil d'un public nombreux, 3 registres ayant été nécessaires pour recevoir la totalité des observations émises, soit oralement, soit par mail ou courrier, ainsi qu'une pétition de 223 signataires.

### **III. ANALYSE et BILAN des OBSERVATIONS**

L'analyse des observations formulées par le public permet de les diviser en 2 parties :

- 1/ la 1<sup>ère</sup> partie** regroupe les observations qui expriment un désaccord sur le principe de la réalisation du projet d'écoquartier dans la plaine des Ecouardes. Elles émanent principalement des habitants du quartier des Barbus (proche du futur écoquartier) et de l'opposition politique à Taverny. Elles comportent 8 observations manuscrites, les 47 mails, les 3 lettres, et la pétition de 223 signataires.

Pour aussi intéressantes qu'elles puissent être, ces observations ne répondent pas l'objet de l'enquête parcellaire, dont le but est de contrôler l'identité et la réalité des propriétaires des parcelles concernées par la constitution de la réserve foncière. Elles pourront par contre être reprises lors de la phase de concertation avec les habitants de Taverny, qui a été confirmée par Madame le Maire.

- 2/ la 2<sup>ème</sup> partie** est par contre conforme à l'objet de l'enquête parcellaire et regroupe les éléments relatifs aux propriétaires directement concernés par la constitution de la réserve foncière.

- On notera d'abord que la liste des ayants-droit sur ces parcelles semble désormais exhaustive. L'enquête a permis de préciser la situation exacte des ayants-droit (identité, adresse) dans 3 cas particuliers :
  - parcelle BO 14 : famille HEBERT
  - parcelle BO 263 : famille ROUSSEAU
  - parcelle BT 109 : famille BALLOSSIER

Tous les autres propriétaires concernés ont été joints par les courriers envoyés en LRAR, et ont accusé réception de ce courrier.

- A l'exception de 3 cas particuliers (analysés ci-dessous), on peut également noter qu'il n'y a pas d'opposition de principe à l'acquisition par l'EPFIF des parcelles nécessaires à la constitution de la réserve foncière. Les observations formulées concernent l'estimation du prix d'achat proposé, ce qui ne relève pas de l'enquête parcellaire.
- L'enquête a fait ressortir 3 cas qui doivent être traités de façon plus spécifique par l'EPFIF et la Ville, mais qui ne relèvent pas de l'enquête parcellaire :

- M. JUBERT mentionne qu'il n'est pas vendeur, car il possède un hangar construit sur ses parcelles BO 91 et BO 92, et qui lui est nécessaire pour stocker le matériel agricole nécessaire à son exploitation. Compte tenu de son âge, il demande quand même à savoir combien de temps il pourra encore exercer sa profession d'agriculteur, et le prix proposé pour ses parcelles, ainsi que pour le hangar.
- La communauté des Gens du Voyage (familles HORTICA/ORTICA et Mme REINHARDT) qui sont aujourd'hui sédentarisés sur la parcelle BO 86. S'ils doivent en être expropriés, ils demandent une proposition pour être replacés sur un autre terrain de la commune, et veulent connaître le montant de l'indemnité qui leur sera offerte en compensation des travaux et constructions qu'ils ont réalisés sur cette parcelle.
- M. SAINTYRIAN : Promoteur immobilier, M. SAINTYRIAN n'est pas vendeur des parcelles. Il demande qu'elles soient sorties du périmètre de la réserve foncière, pour pouvoir construire la partie de l'écoquartier qui sera prévue sur son secteur.

#### **IV. EMPRISE du PROJET**

Le projet d'écoquartier reste encore mal défini. Son étude est en cours et a été confiée au Bureau d'Etudes de GPA (Grand Paris Aménagement). C'est la totalité de la zone AUB du PLU de la commune qui a été prévue pour constituer la réserve foncière mise à disposition de GPA pour définir son projet et le périmètre des acquisitions nécessaires à sa réalisation.

Ce qui ne signifie pas, à l'inverse, que l'écoquartier (constructions et aménagements routiers et paysagers) étendra son emprise sur la totalité de la zone UAB, sur laquelle l'utilité publique a été décrétée. Le CE fait en particulier allusion à une languette d'environ 260 m de long sur 40 m de large, située au nord de AUB, et dont la destination semble encore incertaine.

Mais cette observation ne remet pas en cause le bien-fondé des limites de la réserve foncière, les parcelles qui ne seraient pas utilisées pour l'écoquartier pouvant (par exemple) être reversées dans l'activité agricole au profit de la ferme pédagogique qu'il est prévu d'installer au nord de l'écoquartier.

Au terme de cette enquête parcellaire, qui s'est déroulée du 15 au 31 mars 2021, le commissaire enquêteur a pu faire la synthèse des conditions du déroulement de l'enquête, ainsi que des observations du public et de réponses du Maître d'Ouvrage (l'EPFIF) et de la Ville de Taverny, ce qui lui permet d'émettre ses conclusions motivées.

Cormeilles, le 14 mai 2021

Jean-Pierre CHAROLLAIS

  
Commissaire Enquêteur



## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS MOTIVEES

### **1/ Sur les conditions du déroulement de l'enquête :**

- la durée de 15 jours a respecté la durée minimale prévue au Code de l'Expropriation
- l'affichage administratif sur les 16 panneaux de la Commune a été effectué dans les délais stipulés dans l'Arrêté Préfectoral, avec des affiches conformes à l'Arrêté du 24/4/2012. Il a été vérifié par le commissaire enquêteur et a fait l'objet d'une attestation de Madame le Maire.
- un affichage spécifique de 3 panneaux plastifiés sur les lieux du projet de réserve foncière a été réalisé par l'EPFIF et contrôlé par huissier.
- les annonces dans la presse (« Le Parisien, édition du Val d'Oise ») ont été effectuées conformément à l'Arrêté Préfectoral, dans les délais légaux.
- un site informatique dédié à l'enquête parcellaire a été mis en place par la Mairie, comportant le dossier et destiné à recevoir les observations du public.
- le dossier d'enquête, comprenant une notice explicative, un état parcellaire et un plan parcellaire détaillés a été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête.
- les notifications individuelles transmises aux propriétaires et ayants-droit présumés, figurant sur les états parcellaires, ont été effectuées par LRAR le 18/2/2021. Celles qui ne sont pas parvenues à leurs destinataires ont fait l'objet d'un affichage en Mairie, contrôlé par le Commissaire Enquêteur.
- les 3 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil et d'accès du public (ainsi que sanitaires, en cette période de pandémie).

**>Le Commissaire Enquêteur peut donc attester que cette enquête parcellaire s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et aux termes de l'Arrêté Préfectoral.**

### **2/Sur les observations du public :**

3 registres d'enquête ont été nécessaires pour recevoir les observations du public ( 16 observations manuscrites, 47 mails, 3 lettres et 1 pétition de 223 signataires).

Ces observations ont pu être réparties en 2 groupes :

-le 1<sup>er</sup> groupe comportait les observations hostiles à la réalisation du projet d'écoquartier (soit 8 observations manuscrites, les 47 mails, les 3 lettres et la pétition de 223 signataires).

Bien que ne relevant pas au sens strict de l'objet de l'enquête parcellaire, ces avis ont fait l'objet d'une synthèse par thème, transmise le 13/4/2021 à l'EPFIF et à la Ville, qui ont apporté des réponses circonstanciées.

On notera aussi que Madame le Maire a organisé une réunion publique en visioconférence, destinée à donner toutes informations sur le but et les limites de l'enquête parcellaire, ainsi que sur l'état des études relatives au projet d'écoquartier. Celui-ci n'est pas encore finalisé, et fera l'objet d'une présentation à la population, ainsi que d'une concertation avec les Tabernaciens.

-le 2<sup>ème</sup> groupe d'observations relevait strictement de l'objet de l'enquête parcellaire, et concernait directement les propriétaires des parcelles devant faire l'objet d'une expropriation pour permettre la constitution de la réserve foncière au profit du Maître d'Ouvrage (l'EPFIF).

Ces observations ont été transmises à l'EPFIF et à la Ville, qui ont envoyé en retour des éléments de réponse circonstanciés.

On pourra noter que, à l'exception de 3 cas spécifiques (analysés ci-dessous), il n'y a pas d'opposition au principe de la vente des parcelles, le seul désaccord portant sur le montant du prix d'achat proposé, qui (dans certains cas) reste à préciser entre l'EPFIF et les intéressés, mais ne relève pas de l'enquête parcellaire.

**Les 3 cas spécifiques** (qui ne relèvent pas de l'enquête parcellaire) ont été soumis à l'EPFIF et à la Ville, qui doivent y apporter une réponse personnalisée :

- **M. JUBERT**, propriétaire des parcelles BO 91 et BO 92, sur laquelle il a construit un hangar nécessaire au maintien de son activité agricole. Il n'est donc pas vendeur. Son expropriation constituerait pour lui un préjudice important, à négocier et à chiffrer.
- **La Communauté des Gens du Voyage (Mme REINHARDT et les familles HORTICA/ORTICA)**, qui sont installés depuis plus de 30 ans sur la parcelle BO 86, sur laquelle ils ont investi et construit. Ils demandent, en cas d'expropriation, à pouvoir être transférés sur un autre secteur sur la commune de Taverny, et à recevoir une proposition financière correspondant à la valeur des investissements et des constructions réalisés au cours de ces années.
- **M. SAINTYRIAN** (lots BO 134, 135 et 139) qui est promoteur immobilier et refuse de vendre les parcelles dont il est propriétaire. Il demande qu'elles soient retirées du périmètre de la réserve foncière, et que lui soit confiée la réalisation de la partie du programme de l'écoquartier prévue sur ces parcelles.  
**M. HOURDAN** (lot BO 136) rejoint cette demande.

### **3/ Sur l'objet de l'enquête parcellaire :**

#### **3-1/ Identification et information des propriétaires :**

Le 1<sup>er</sup> objet de l'enquête parcellaire est de s'assurer que tous les propriétaires des parcelles concernées par le projet ont bien été informés individuellement du fait que leur bien est impliqué dans un processus de cession au profit du Maître d'Ouvrage.

Le Commissaire Enquêteur a pu constater que les démarches d'identification des ayants-droit actuels avaient été conduites de façon exhaustive, et qu'ils avaient tous été informés individuellement du projet.

Pour ceux qui n'avaient pas réceptionné leur courrier, les notifications faites à Madame le Maire de Taverny ont bien été affichées en Mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le Commissaire Enquêteur a également constaté que, dans 3 cas de lots, les recherches effectuées en cours d'enquête ont permis d'établir une liste actualisée des ayants-droit réels.

**>On peut considérer, au terme de cette enquête, que le Maître d'Ouvrage est en possession de la liste exhaustive et actualisée de tous les ayants-droit concernés par le projet.**

#### **3-2/ Emprise des ouvrages projetés**

Le 2<sup>ème</sup> objet de l'enquête parcellaire réside dans l'avis que doit donner le Commissaire Enquêteur sur l'emprise des ouvrages projetés (Article 9 de l'Arrêté Préfectoral), ou sur le périmètre des acquisitions nécessaires à la réalisation du projet.

Il faut rappeler que le but de cette enquête parcellaire est de constituer une réserve foncière pour y installer un écoquartier, actuellement à l'étude, dont le périmètre et les modalités ne sont pas définis, et dont la seule contrainte est d'être implanté dans les limites de la zone AUB du PLU de Taverny.

Il est donc cohérent de prendre en compte la totalité de la zone AUB pour constituer la réserve foncière.

Il n'est par contre pas possible, à la date de ce rapport, de garantir que la totalité du secteur AUB sera utilisée pour implanter l'écoquartier, ce qui ne remettrait toutefois pas en cause l'emprise de la réserve foncière, les parcelles non utilisées pour l'écoquartier pouvant (par exemple) être reversées dans la zone agricole prévue pour la ferme pédagogique.

**EN CONCLUSION, et pour ces motifs,**

**Le Commissaire Enquêteur considère que, dans le cadre de la concertation entre le Maître d’Ouvrage (l’EPFIF), la Commune de Taverny et les propriétaires concernés par le projet de réserve foncière, il y a lieu de poursuivre le processus de transfert de propriété sur les terrains concernés.**

**Le Commissaire Enquêteur émet donc un AVIS FAVORABLE à la poursuite de la procédure d’acquisition sur la commune de Taverny, par voie amiable ou d’expropriation, des terrains nécessaires à l’EPFIF pour la constitution d’une réserve foncière destinée à la construction d’un Ecoquartier sur la Plaine des Ecouardes.**

Fait à Corneilles-en-Parisis  
Le 14 mai 2021

Jean-Pierre CHAROLLAIS



Commissaire Enquêteur