

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

- PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
(PROJET DE CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE)

et

- PARCELLAIRE

EN VUE DE LA REALISATION D'OPERATIONS DE RESTRUCTURATION
DES ESPACES PUBLICS ET DE RESTRUCTURATION COMMERCIALE DU PÔLE
GARE

Commune D'ARNOUVILLE

Enquête publique du 3 avril au 19 avril 2023 inclus

RAPPORT D'ENQUETE

-0-

*CONCLUSIONS ET AVIS pour l'ENQUETE DUP

*PROCES-VERBAL DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Commissaire Enquêteur
André GOUTAL

SOMMAIRE

1 - Déroulement de l'enquête.....	4
2 - Observations du public.....	11
3 - Examen de la procédure.....	11
4 - Examen des dossiers d'enquêtes.....	11
-EP DUP.....	11
-Enquête parcellaire.....	12
5 - Examen des observations sur les registres	12
-Observations du registre pour l'enquête de DUP.....	12
-Observations du registre pour l'enquête parcellaire.....	13
6 - Evaluation de l'utilité publique de l'opération.....	14
7 - Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur sur l'enquête de DUP....	20
8 - Procès- verbal enquête parcellaire -Avis.....	23

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du Conseil Communautaire Roissy Pays de France.

Annexe 2: Décision du Président du TA du 23 février 2023 désignant le commissaire enquêteur,

Annexe 3: Arrêté préfectoral de Monsieur le Préfet du Val d'Oise du 6 mars 2023 prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques,

Annexes 4-1 à 4-8 : Publications dans 2 journaux, Internet,

Annexes 5-1 à 5-46: certificats d'affichage / Monsieur le Maire, rapports PM

Annexes 6 : Liste des lettres envoyées aux propriétaires concernées,

Annexes 7-1 et 7-2 : Dossiers d'enquêtes (transmis à la Préfecture)

Annexe 8-1 et 8-2 : registres d'enquêtes DUP et Parcellaire, (Préfecture)

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

- PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

(PROJET DE CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE)

et

- PARCELLAIRE

EN VUE DE LA REALISATION D'OPERATIONS DE RESTRUCTURATION
DES ESPACES PUBLICS ET DE RESTRUCTURATION COMMERCIALE DU PÔLE
GARE

Commune D'ARNOUVILLE

RAPPORT ENQUETE DUP

1. Déroulement de l'enquête

1.1 Objet de l'enquête

Une délibération du 23 juin 2022 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France, approuve le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation du projet de réserve foncière en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et de restructuration commerciale du pôle gare d'Arnouville.

Elle autorise son président à solliciter de Monsieur le Préfet du Val d'Oise la déclaration d'utilité publique en vue des acquisitions nécessaires.

1.2 Environnement administratif

Ce projet est soumis à enquête publique en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1.3 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E23000017/95 du 23 février 2023, Monsieur le Président par intérim du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise m'a désigné comme commissaire enquêteur, domicilié pour les besoins de l'enquête à la mairie d'Arnouville.

Ce document figure en annexe 2.

1.4 Modalités des enquêtes conjointes

Monsieur le Préfet du Val d'Oise a pris, le 6 mars 2023, un arrêté prescrivant l'ouverture des enquêtes conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête Parcellaire en vue de l'acquisition des lots nécessaires à la constitution d'une réserve foncière pour la réalisation de la restructuration du pôle Gare d'Arnouville.

Cet arrêté indique les modalités des enquêtes conjointes, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

La durée de 17 jours consécutifs, du lundi 3 avril au mercredi 19 avril 2023 inclus,

Un exemplaire du dossier soumis à enquête sera déposé à la mairie d'Arnouville Direction de l'Urbanisme, siège de l'enquête, où il sera consultable aux heures d'ouverture, pendant la durée de l'enquête,

Deux registres d'enquête pour l'enquête DUP et pour l'enquête parcellaire, seront déposés à la mairie d'Arnouville, Service de l'Urbanisme, siège de l'enquête, afin de recevoir les observations du public, pendant la durée de l'enquête,

Les observations pourront être déposées par voie électronique, par courriel à l'adresse suivante :

enquetepubliquepolegare@arnouville95.org

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public selon le planning ci-dessous :

Dates	Jour	Lieu	Heures
6/04/2023	jeudi	Urbanisme Arnouville	15h30 à 18h30
19/04/2023	mercredi	Urbanisme Arnouville	14h30 à 17h30

La publicité des enquêtes conjointes par voie d'affichage sera effectuée par les soins de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires (Préfecture du Val d'Oise), au plus tard 8 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celles-ci. L'affichage devra être effectif pendant toute la durée de l'enquête.

Il sera effectué aux emplacements habituels d'affichage, et au voisinage du site objet de l'enquête par les soins de l'expropriant.

Le ou les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire seront prévenus individuellement par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins 15 jours avant le début de l'enquête.

Les enquêtes conjointes seront annoncées au moins 8 jours avant leur ouverture et rappelées dans les 8 premiers jours, dans deux journaux locaux.

L'arrêté préfectoral figure en annexe 3

1.5 Publicité de l'enquête

Les avis de publicité des enquêtes conjointes ont été publiés dans les journaux suivants :

Le Grand Parisien (Edition 95) du 21 mars 2023.
La Gazette du Val d'Oise du 22 mars 2023,

Ces publications ont été rappelées :

Le Grand Parisien (Edition 95) du 4 avril 2023
La Gazette du Val d'Oise du 5 avril 2023,

.

Les copies de ces publications sont annexées à ce rapport.

Par ailleurs un affichage a été effectué par les soins de Monsieur le maire d'Arnouville au plus tard 8 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête aux emplacements habituels d'affichage, et au voisinage du site objet de l'enquête.

D'autres moyens ont été mis en œuvre par la municipalité pour une bonne information:

Panneaux lumineux

Journal mensuel, « Arnouville magazine » n°89 de Mars, page 16.

Site internet de la ville page d'accueil, rubrique urbanisme

Des contrôles de l'affichage communal ont été effectués périodiquement par la Police Municipale.

La liste des personnes n'ayant pas accusé réception du courrier en recommandé a été affichée en mairie dès le premier jour de l'enquête publique et mise à jour au cours de l'enquête.

Seul Monsieur Mohammad -Iqbal BHATTI pour les lots 24-37 et 9, figure sur cette liste à la clôture de l'enquête.

Des photocopies de ces documents sont placées en annexes du rapport.

Les certificats d'affichage signés de Monsieur ALTOUNIAN Adjoint au Maire délégué à l'Aménagement à l'Urbanisme et au cadre de vie sont également joints en annexes au présent rapport.

Les Services préfectoraux ont jugé nécessaire de faire appel à la Société PUBLILEGAL pour une bonne exécution de ces formalités.

Pour une meilleure information du public et conformément à la réglementation, la tenue des enquêtes de DUP et Parcellaire a été publiée :

-sur le site internet : [http://www.val-doise.gouv.fr/ Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP](http://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP)

Documents mis à la disposition du public

Les documents suivants ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués ci-dessus.

-Deux registres d'enquête à feuillets non mobiles ouverts, cotés et paraphés par mes soins.

-L'arrêté préfectoral du 6 mars 2023

-Les preuves de publicité des enquêtes (copies des journaux)

-L'affiche

-Un dossier comprenant pour l'enquête de DUP

Délibération du 23 juin 2022

Notice explicative,

1- Enquête publique simplifiée Objet, contexte et contenu du dossier

2- Description du site

3- Contexte réglementaire s'attachant au foncier

4- description du projet

5- L'utilité publique du projet

5-1 les caractères d'utilité publique du projet

5-2 La nécessité de recourir à l'expropriation

5-3 Justification du recours à un dossier simplifié

5-4 Avantages et inconvénients de l'opération - Bilan

Le coût des acquisitions foncières de l'ensemble des parcelles constituant le périmètre

de DUP a été évalué :

Acquisitions foncières	: 2 767 000 €
Indemnités d'évictions	: 3 254 472 €
Indemnités accessoires	: 662 362 €
Marge pour aléas divers	: 735 222 €
Total	: 7 419 056 €

En résumé :

Lots acquis par l'EPFIF	: 157 500 €
Lots Restant	: 7 419 056 €
Total arrondi	: 7 600 000 €

En prenant en compte les acquisitions déjà réalisées ...le coût du foncier total est estimé à : **7 600 000 €** par la DNID.

Pour l'enquête parcellaire :

-Un plan parcellaire et la liste des propriétaires

Documents demandés et/ou mis à la disposition du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a en outre été destinataire, ou s'est fait communiquer, ou a pu constater sur sa demande la présence des documents suivants :

-La liste des propriétaires non contactés, affichée dès le premier jour de l'enquête en mairie corrigée au fur et à mesure de sa mise à jour.

1.6 Rencontres avec le pétitionnaire

J'ai rencontré le 6 mars 2023, à 16 heures, Madame Emilie MENANT, Cheffe de projet Aménagement à la CA Roissy Pays de France.

Etaient également présentes lors de cette réunion :

CA Roissy Pays de France :

Mme Rita CECCHERINI Directrice de l'Aménagement
Mme Clara GAYAT Chargée de mission habitat privé

Commune d'Arnouville

Mme Séverine VOITURIER, DGS
Mme Anne-Laure SILVI, DGA Aménagement, cadre de vie,

EPFIF

Par visio-conférence

Mme Laura CAILLAUD Cheffe de projet foncier.

Au-delà de la présentation du projet, il s'agissait de préciser certaines modalités de l'enquête, et de s'assurer en particulier d'une bonne exécution de la publicité tant par voie d'affiches que par publication dans les journaux et par envois en lettres recommandées avec accusé de réception aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire.

Cette rencontre a été suivie d'une visite complète du site diligentée par Madame Rita CECCHERINI. J'ai pu ainsi me rendre compte de l'état des lieux, de l'avancement des opérations d'achats à l'amiable et surtout de la nécessité de réaménagement complet du site en matière de circulation des bus et des usagers de la gare d'Arnouville - Villiers le Bel.

Cette visite m'a également permis de visualiser l'état extérieur et intérieur du Centre commercial très dégradé, peu avenant.

1.7 Rencontre avec Monsieur le maire ou M. le Président de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

Je n'ai pas eu d'entretien avec Monsieur le maire d'Arnouville ni avec le Président de Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

1.8 Réunion en Préfecture du Val d'Oise

J'ai rencontré Madame Alicia LAURENT Chargée d'études aménagement- pré-opérationnel, Pôle Foncier à la DDT de la Préfecture du Val d'Oise, le 2 mars 2023 à 14 heures pour recevoir un dossier complet et parapher les registres d'enquête.

Les dates et heures de permanence du C E avaient été fixées au préalable téléphoniquement.

1.9 Permanences

Les permanences du commissaire enquêteur, ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévues par l'arrêté préfectoral, à savoir:

6/04/2023	jeudi	Urbanisme Arnouville	15h30 à 18h30
19/04/2023	mercredi	Urbanisme Arnouville	14h30 à 17h30

1.10 Recueil du registre et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le 19 avril 2023 à 17 heures 30.

Le registre déposé au service Urbanisme de la mairie d'Arnouville, service de

l'Urbanisme a été clos par le commissaire enquêteur pour l'enquête DUP, Monsieur AL TOUNIAN Adjoint au maire délégué à l'Aménagement, à l'Urbanisme et au Cadre de vie clôturant le registre d'enquête parcellaire.

Ils ont été recueillis le même jour pour être joints au présent rapport où ils figurent en tant qu'annexes.

De la même façon, j'ai reçu le même jour, ou le 20 avril par mail, les certificats d'affichage signés de Monsieur AL TOUNIAN Adjoint au maire délégué à l'Aménagement, à l'Urbanisme et au Cadre de vie. Ils attestent des affichages réglementaires et la liste des personnes non contactées dans l'enquête parcellaire.

2. Observations du public

2.1 Enquête DUP

Le registre d'enquête déposé à la mairie d'Arnouville comprend trois annotations.

2.2 Enquête parcellaire

Le registre d'enquête porte une observation .

3. Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier est correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée dans la conduite de ces enquêtes.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 6 mars 2023 Je peux attester que la procédure a bien été respectée.

4. Examen du dossier d'enquête

4.1 Dossier d'enquête en vue de la DUP

Le dossier d'enquête comprend 5 parties.

4.1.1 Objet de l'enquête – informations juridiques et administratives,

- *Objet de l'enquête publique et bénéficiaire de la DUP
- *Contexte juridique
- *Contenu du dossier d'enquête publique préalable à la DUP
- * Il est demandé à Monsieur le Préfet de désigner l'EPFIF comme bénéficiaire de la DUP.

4.1.2 Description du site,

- *Situation géographique
- *La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France
- *Un quartier prioritaire de la politique de la ville
- *La propriété foncière du secteur de projet
- *L'emprise de la galerie Miltenberg
- *L'état des lieux de la maîtrise du foncier

4.1.3 Contexte réglementaire s'attachant au foncier

- *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- *La restructuration commerciale
- *Les mobilités
- *Le PLU d'Arnouville
- *Le PADD
- *Les OAP n°2

4.1.4 Description du projet

- *Le projet de renouvellement urbain, refaire la ville sur la ville
- *Les opérations du projet global du pôle gare

4.1.5 L'utilité publique du projet

- *Les caractères d'utilité publique du projet
- *La nécessité de recourir à l'expropriation
- *Justification du recours à un dossier simplifié
- *Avantages et inconvénients de l'opération
 - Avantages
 - Inconvénients
 - Bilan

4.2 Dossier d'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête publique parcellaire comprend :

- *Un extrait du plan cadastral communal, (page 15)
- *Un plan parcellaire.
- *La liste des propriétaires concernés.

5. Examen des observations du public

5.1 Enquête DUP

Le registre d'enquête DUP a reçu trois observations.

Observation n°1 « Remise des fiches de renseignement de Mme et Mr YANG avec leurs copies de pièces d'identité remplies avec le commissaire enquêteur. Et M. YANG (Le fils).

Analyse du commissaire enquêteur

Les fiches de renseignement ont été remplies à partir des éléments présentés par les époux YANG qui ne s'expriment pas clairement en français et ce avec la présence du fils.

Observation n°2 : « Nous commissaire enquêteur pour clarifier une situation familiale insoluble rédigeons la présente observation : « Les époux YANG présents ne sont pas d'accord pour vendre leur bien commun au prix proposé. Ils tiennent à préciser qu'il y a un locataire dans les lieux. »

Analyse du commissaire enquêteur

Les époux YANG étant près d'en venir aux mains car en instance de séparation, j'ai tenté de calmer le jeu et de trouver un point commun aux deux parties pour mettre fin à cette confrontation.

Observation n°3 : le 19 avril 2023- Monsieur ANOUN Michel Eric déclare : « En ce qui concerne l'utilité publique du projet qui mènera à l'expropriation de mon bien, je ne suis pas d'accord avec les arguments développés dans le dossier « Restructuration du pôle gare et de l'offre commerciale. Il ne serait nécessaire que de nettoyer (installation de toilettes publiques) et de sécuriser la gare par la police nationale et non de démolir ».

Analyse du commissaire enquêteur :

La remarque de Monsieur ANOUN est tout à fait légitime. La restructuration de la galerie marchande ne lui apparaît pas comme une nécessité évidente. Il propose des solutions pour améliorer l'état et la sécurité des lieux sans entrer dans les détails des autres problèmes locaux tels que la circulation générale des bus, des voitures ainsi que des piétons qui sont évoqués dans le dossier mis à l'enquête publique.

5.2 Enquête parcellaire

Le registre d'enquête parcellaire fait apparaître 1 observation.

Observation n°1

Mercredi 19 avril 2023

Monsieur ANOUN Michel Eric, copropriétaire de l'établissement EURHOTEL 1 sis au 18 avenue Jean Laugère 95400 ARNOUVILLE .Lots n°25 et 87 pour une surface de 926 m2- section cadastrale AB n° 627.

Je suis copropriétaire avec Madame TARRAF Aziza dont je ne connais pas l'adresse. et celle de son avocat qui est à Sarcelles Me ZOGHAUB.

Je ne suis pas d'accord avec la proposition faite par l'EPFIF de 675 000€. Mon hôtel a été vendu pour 900 000€ il y a 6 ans. Je demande 1 100 000€ pour céder mon bien.

Analyse du Commissaire Enquêteur :

Le juge de l'expropriation sera amené à se prononcer sur la valeur estimée du bien.

Observation portée sur le registre dématérialisé :

Néant

Courrier reçu :

Néant

6. Evaluation de l'utilité publique de l'opération

Sans empiéter sur les prérogatives du juge administratif qui dit le droit, le sens de l'avis qui doit être rendu dans le cadre de la procédure de DUP nécessite que soit répondu à trois questions qui se posent de façon classique en matière d'expropriation à savoir :

*L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

*L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

*Le bilan coûts - avantages de l'opération.

Il existe en outre d'autres contrôles effectués par le juge administratif.

A l'issue de l'analyse bilancielle menée on aboutit alors à une appréciation finale sur l'utilité ou la désutilité du projet soumis à l'enquête.

6.1 L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

Le projet participe à la nécessité pour la ville d'améliorer entre autre, la sécurité et la circulation des bus et des piétons dans et autour de la gare, de modifier l'esthétique et la conformation des lieux avec une offre différente de commerces et de logements.

Il permettra également de lutter contre la vétusté et l'insalubrité et participera à l'amélioration de l'aspect général du quartier et à une meilleure circulation et du stationnement des bus

Le projet n'étant pas arrêté définitivement, il s'agit dans un premier temps de constituer une réserve foncière, c'est-à-dire d'avoir la pleine propriété du secteur à modifier pour :

- *Réduire l'habitat et l'offre commerciale vétuste, insalubre et déséquilibrée,
- *Offrir de nouveaux logements, et non des chambres d'hôtel,
- *Requalifier l'espace public et la circulation ,

A mon sens, cette opération présente concrètement un caractère d'intérêt public indubitable.

6.2 L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

La réalisation de ce nouveau secteur que constituent la galerie marchande et l'hôtel social, passe par la démolition de l'existant qui se trouve, comme j'ai pu le constater, dans un très net état de vétusté,

La présente enquête comporte une enquête parcellaire et la définition du projet permet d'ores et déjà de déterminer avec précision les parcelles qui seront nécessaires à la réalisation de cette réserve foncière.

S'agissant de l'hôtel et des locaux commerciaux, il pourra être nécessaire, au-delà des accords amiables déjà conclus ou qui pourraient être passés pour la cession des lots, de conduire une procédure d'expropriation conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le maître d'ouvrage devra cependant procéder à ces expropriations qui sont nécessaires à la réalisation du projet avec les multiples soucis :

- de réduction des atteintes environnementales,
- de réduction des coûts d'achat, sans pour autant léser les propriétaires concernés,
- de relogement des locataires titulaires d'un bail ou « gens de bonne foi ».

6.3 Le bilan coûts/avantages de l'opération.

Conformément à une jurisprudence classique (C.E. 28 mai 1971, Ville nouvelle de Lille-Est), il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération, en particulier ne sont pas excessifs par rapport aux avantages.

Doivent ainsi être pris en considération « les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics » par rapport à l'intérêt présenté par l'opération.

6.3.1 Les atteintes à la propriété privée

Les atteintes à la propriété privée existent. L'enquête parcellaire permettra d'identifier et/ou de confirmer l'identité des propriétaires des lots concernés.

Dans le cas d'espèce, et compte tenu des objectifs poursuivis par l'opération à savoir :

*Réduire le caractère vétuste, déséquilibré et quelque peu insalubre,

*Offrir un nouvel habitat avec des nouveaux logements plus spacieux et pouvant accueillir des familles,

*Requalifier l'espace public et la circulation des bus,

L'opération justifie, pour le commissaire enquêteur, les atteintes à la propriété privée qu'il ne juge pas excessives.

6.3.2 Le coût financier

L'appréciation du coût financier par le Conseil d'Etat permet à celui-ci d'introduire dans la notion d'utilité publique le concept économique de rentabilité.

Dès 1970, le juge administratif a jugé qu'une opération perdait sa qualité d'utilité publique si elle coûtait trop cher (C.E. 23 janvier 1970, Epoux Nell).

De même en 1973 (C.E. 26 octobre, Sieur Grassin), il parle d'un « coût hors de proportion avec les ressources d'une commune de 1150 habitants » pour annuler la création d'un aérodrome, et inversement et donc positivement (C.E. 28 mars 1997, de Malafosse) à propos de l'autoroute Rouen-Alençon, il estime que « qu'eu égard tant à l'objectif de l'opération qu'aux précautions prises, les inconvénients pour les zones traversées, notamment en ce qui concerne leur environnement sonore et visuel et les risques de pollution, ne peuvent être regardés comme excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

Pour la réalisation de ce projet, l'appréciation sommaire des dépenses est estimée comme suit :

Acquisitions foncières	: 2 767 000 €
Indemnités d'évictions	: 3 254 472 €
Indemnités accessoires	: 662 362 €
Marge pour aléas divers	: 735 222 €
Total	: 7 419 056 €
En résumé :	
Lots acquis par l'EPFIF	: 157 500 €

Lots Restant	: 7 419 056€
Total arrondi	: 7 600 000€

Le coût de cette réalisation ne paraît pas déraisonnablement excessif. Il n'est pas non plus déraisonnable par rapport aux finances des divers partenaires qui auront à en supporter la réalisation.

6.3.3 Les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics

6.3.3.1 L'utilité publique d'une opération peut être refusée pour des raisons sociales.

Ainsi une expropriation qui a pour objet de transférer une mairie exigüe et vétuste ne peut-être d'utilité publique dès lors qu'elle porte atteinte à un intérêt social majeur tel par exemple que « l'expropriation d'une ancienne abbaye des Bénédictins abritant une colonie de vacances d'une importante banque nationale (C.E. 18 mai 1977, Comité d'entreprise de la B.N.P) ».

En l'espèce il n'existe pas, selon le commissaire enquêteur, d'intérêt social majeur justifiant le refus d'utilité publique de cette opération.

Parmi les autres intérêts publics on peut trouver : l'intérêt public de la santé publique, les intérêts de l'environnement et la sauvegarde des monuments et des sites ayant fait l'objet de mesures de protection.

6.3.3.2 S'agissant de l'intérêt public de la santé publique,

L'arrêt du C.E du 20 octobre 1972, Société Civile Saint Marie de l'Assomption, dans une affaire où la construction d'un échangeur imposait la démolition du réfectoire d'un hôpital psychiatrique et le privait de son parc de stationnement et de ses espaces verts, a estimé que l'opération projetée opposait fondamentalement deux intérêts publics contradictoires, l'intérêt public de la circulation et celui de la santé publique et a donné dans ce cas d'espèce préférence à la santé publique en annulant la D.U.P.

Ce projet qui favorise la démolition d'un ensemble vétuste et insalubre devrait en réalité contribuer à préserver la santé publique.

6.3.3.3 S'agissant des intérêts de l'environnement,

Ils sont de plus en plus pris en compte par le Conseil d'Etat :

Qu'il s'agisse par exemple d'une construction de rocade à Bastia qui serait « de nature à entraîner des nuisances acoustiques excessives ainsi qu'un danger permanent pour les riverains et usagers de l'ouvrage » (C.E. 11 mars 1996, Ministère de l'Équipement, Logement, Transport et Mer c/Mme Rossi),

Qu'il s'agisse du projet d'autoroute A16 dans le nord de Paris considéré comme étant « attentatoire à l'environnement » (C.E. 21 juin 1999, Commune de La Courneuve),

Ou qu'il s'agisse dans un arrêt très récent et à propos de la construction d'un barrage pour les ostréiculteurs de Marennes Oléron qui, aurait notamment pour conséquence une retenue d'eau de mauvaise qualité « susceptible de dégager des odeurs de méthane et d'hydrogène sulfuré » (C.E. 22 octobre 2003, Association SOS-Rivières et environnement).

Dans le cas d'espèce, on voit bien que les risques de pollutions ne sont pas modifiés puisqu'il ne s'agit aucunement de créer des activités polluantes, mais de recréer une galerie commerciale mieux équilibrée, de réorganiser l'espace public et de construire des logements :

Je considère tous ces éléments comme favorables au projet.

6.3.3.4 Les autres contrôles effectués.

Deux autres contrôles peuvent également être effectués par le juge administratif : le choix des terrains et la compatibilité.

6.3.3.4.1 La compatibilité.

Le juge administratif apprécie la compatibilité (ce qui ne signifie pas nécessairement conformité) de la DUP avec les documents d'urbanisme existants tels que les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (C.E. 22 février 1974, Adam et autres).

Dans le cas d'espèce le projet est compatible avec les préconisations de la loi dont les objectifs sont de reconstruire la ville sur elle-même pour créer, sinon davantage de logements, du moins des appartements plus grands et plus confortables.

6.4 Conclusion sur l'analyse bilancielle

Ainsi au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de désutilité du projet soumis à l'enquête, le commissaire enquêteur considère que les avantages que présente ce projet l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et penchent en faveur de la Déclaration d'Utilité Publique de sa réalisation.

Asnières sur Seine, le 3 mai 2023

Le commissaire enquêteur
André GOUTAL

17/25

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

- PREALABLE A LA D.U.P

(PROJET DE CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE)

et

- PARCELLAIRE

EN VUE DE LA REALISATION D'OPERATIONS DE RESTRUCTURATION DES ESPACES PUBLICS ET DE RESTRUCTURATION COMMERCIALE DU PÔLE GARE A ARNOUVILLE.

AVIS SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

7. Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de Déclaration de l'Utilité Publique du projet de constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et de restructuration commerciale du pôle gare :

7.1 Préambule.

L'article L.11.1 du code de l'expropriation dispose que :

L'expropriation d'immeubles... ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. .../...

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si les travaux envisagés présentent un caractère d'utilité publique tel que l'expropriation peut en être envisagée. L'enquête parcellaire a, quant à elle, pour objet, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration d'utilité publique est demandée ou a été prononcée, et d'autre part, d'identifier exactement leurs propriétaires.

En application de l'article R.11-21 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire peut être effectuée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique si l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique.

Si la procédure est menée à son terme, ces enquêtes seront suivies d'un arrêté

préfectoral déclarant l'utilité publique de l'opération et d'un arrêté de cessibilité des parcelles à exproprier au profit de l'EPFIF (Agence du Val d'Oise) 10-12 Bd de l'Oise 95000 CERGY..

7.2 Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête ayant duré 17 jours,

Attendu que la publicité par affichage a été faite dans les délais et pendant la durée de l'enquête,

Attendu que les publications dans les journaux ont été faites dans 2 journaux 8 jours au moins avant le début de l'enquête et répétés dans les mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,

Attendu qu'il faut souligner l'effort d'information qui a été fait par un affichage sur les lieux, ainsi que par les autres moyens mis en œuvre par la ville : journal mensuel, Site internet dédié, site internet de la ville,

Attendu que le dossier d'enquête DUP a été mis à la disposition du public dans la mairie d'Arnouville pendant la durée de l'enquête,

Attendu que le commissaire enquêteur a tenu les 2 permanences prévues pour recevoir le public,

Attendu que les termes de l'arrêté préfectoral qui a organisé l'enquête ont été respectés,

Attendu que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement des enquêtes publiques conjointes.

7.3 Sur les objectifs du projet

Attendu que le projet s'inscrit dans le cadre de la création d'une réserve foncière en vue d'une restructuration commerciale de la galerie Miltenberg devenue obsolète avec un développement de l'intermodalité du pôle gare ainsi que la construction de logements,

7.4 Sur le projet proposé

Attendu que le projet consiste à :

*Restructurer la galerie marchande Miltenberg qui ne répond plus aux besoins des habitants du quartier et des usagers du RER,

*Retrouver une attractivité et une fonctionnalité sur le pôle gare,

*Offrir de nouveaux logements,

*Requalifier l'espace public,

7.5 Sur l'analyse bilancielle du projet

Attendu que pour le commissaire enquêteur, et au vu de ses objectifs, le projet proposé présente concrètement un caractère d'intérêt public,

Attendu que s'agissant d'emprises sur le domaine privé, il pourra être nécessaire, au-delà des accords amiables qui pourraient être passés pour la cession des parcelles, de conduire une procédure d'expropriation conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Attendu que l'opération justifie, pour le commissaire enquêteur, les atteintes à la propriété privée qu'il ne juge pas excessives,

Attendu qu'il n'existe pas, selon le commissaire enquêteur, d'intérêt social majeur justifiant le refus d'utilité publique de cette opération,

Attendu que le commissaire enquêteur considère que les avantages que présente ce projet, l'emportent sur les inconvénients qu'il génère,

Etant donné la délibération en date du 23 juin 2022 du conseil communautaire de la CARPF donnant son accord pour solliciter l'ouverture des enquêtes conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire par une procédure simplifiée (réserve foncière) sur l'emprise de la galerie Miltenberg à Arnouville, au bénéfice de l'EPFIF,

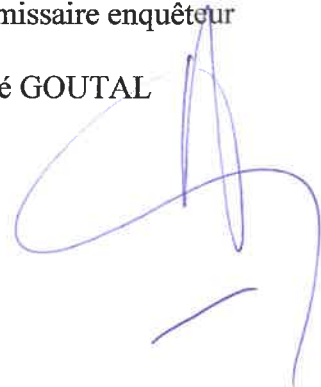
En conséquence :

Je donne un **avis favorable** à la déclaration d'utilité publique, (DUP), du projet de réalisation d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et de restructuration commerciale du pôle gare d'Arnouville.

Asnières sur Seine, le 3 mai 2023

Le commissaire enquêteur

André GOUTAL



ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

- PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ET

- PARCELLAIRE

EN VUE DU PROJET DE CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE EN VUE DE LA REALISATION D'OPERATIONS DE RESTRUCTURATION DES ESPACES PUBLICS ET DE RESTRUCTURATION COMMERCIALE DU POLE GARE D'ARNOUVILLE

ENQUETE PARCELLAIRE

Procès-verbal

8- Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire en vue de pouvoir réaliser les expropriations nécessaires à la réalisation du projet de « réserve foncière », en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et de restructuration commerciale du pôle gare d'Arnouville.

8-1 Préambule

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si les travaux envisagés présentent un caractère d'utilité publique tel que l'expropriation peut en être envisagée.

L'enquête parcellaire a, quant à elle, pour objet, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration d'utilité publique est demandée ou a été prononcée, et d'autre part, d'identifier exactement leurs propriétaires.

En application des articles R.131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête parcellaire peut être effectuée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique si l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique.

Par sa délibération en date du 23 juin 2023, le Conseil Communautaire de la CARPF a sollicité l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire en vue de la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et de restructuration commerciale du pôle gare d'Arnouville.

8-2 Conclusions du commissaire enquêteur.

A l'issue d'une enquête ayant duré 17 jours,

- Attendu que la publicité par affichage a été faite dans les délais et pendant la durée de l'enquête,
- Attendu que les publications dans les journaux ont été faites dans 2 journaux 8 jours avant le début de l'enquête et répétés dans les mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,
- Attendu que le registre d'enquête parcellaire a été mis à la disposition du public dans la mairie d'Arnouville et sur le site internet dédié pendant la durée de l'enquête,
- Attendu que le commissaire enquêteur a tenu les 2 permanences prévues pour recevoir le public,
- Attendu que les termes de l'arrêté préfectoral qui a organisé l'enquête parcellaire ont été respectés,
- Attendu que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête,
- Considérant que chaque propriétaire ou copropriétaire identifié au cadastre et concerné par l'emprise à acquérir a bien fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception, tel que prévu par les textes du code de l'expropriation,
- Considérant que pour les cas où le domicile du propriétaire ou copropriétaire est inconnu ou NPAI (n'habite pas à l'adresse indiquée), la procédure d'affichage en mairie de la liste des propriétaires ou copropriétaires non contactés a bien été exécutée conformément aux stipulations de ce même code,
- Considérant que les expropriations envisagées sont nécessaires au projet de constitution d'une réserve foncière,
- Considérant que le plan parcellaire correspond bien aux besoins nécessaires à la réalisation du projet,

Etant donnée la délibération en date du 23 juin 2023, du Conseil Communautaire de la CARPF qui a sollicité l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire en vue de la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et de restructuration commerciale du pôle gare d'Arnouville,

Les opérations légales ayant été clairement appliquées :

-L'enquête parcellaire portant sur les lots dûment listés,

-Un registre d'enquête a été ouvert, paraphé par le commissaire enquêteur et clos à l'issue de l'enquête par M. l'Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme,

Ce registre a reçu une observation.

Les documents suivants composaient le dossier

-Notice explicative

-Plan

-Etat parcellaire

-Liste des personnes qui n'ont pas été touchées par courrier avec A/R et qui a été affichée en mairie dès le premier jour de l'enquête:

Monsieur Mohammad-Iqbal BHATTI lots 24 et 37

Monsieur Mohammad-Iqbal BHATTI lot 9

Monsieur Warren HADDAD lot 13

Madame Brigitte BOUVET lot 21

Madame Rébecca LEVI lot 23

A l'issue de l'enquête, seul est affiché le nom de :

Monsieur Mohammad-Iqbal BHATTI lots 24 – 37 et 9

Je note que l'EPFIF a mis en œuvre tous les moyens dont elle pouvait disposer pour identifier et contacter tous les propriétaires ou présumés tels. Elle leur a notifié par lettre recommandée avec AR le dépôt du dossier en mairie et la possibilité de faire valoir leurs droits.

8.3 AVIS du Commissaire Enquêteur

- *La procédure a été respectée,
- *La publicité de l'enquête a été effectuée conformément à la réglementation,
- *Les parcelles ont bien été identifiées :
- *La contenance des parcelles est bien définie,
- *Les recherches concernant les éventuels propriétaires, les courriers avec AR leurs ont bien été adressés, la liste des personnes non-contactées a été affichée en mairie,

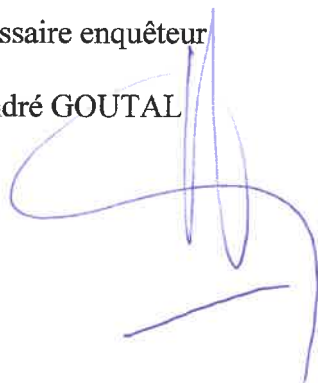
Pour ces motifs,

Je donne un avis favorable à la poursuite des acquisitions par voie amiable ou expropriation si nécessaire, des emprises situées dans la galerie commerciale MILTENBERG, nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et de restructuration commerciale du pôle gare d'Arnouville,

Asnières sur Seine le 3 mai 2023

Le commissaire enquêteur

André GOUTAL

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned to the right of the printed name.

ANNEXES