

COMMUNE DE SARCELLES (95)

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

**RAPPORT DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

&

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

16/11/2023

Enquête publique
du 25 septembre 2023 au 13 octobre 2023

Rémy PIEDVACHE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

**Table des
matières**

Table des matières	1
1ERE PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	4
1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE.....	5
1a. Objet de l'enquête	5
1b. Environnement administratif et réglementaire	5
1c. Procédure	7
1d. Présentation de la commune de Sarcelles	7
1e. Présentation de l'Îlot du Chaussy	9
1f. Préservation de l'environnement	12
1g. Volet financier	13
1h. L'utilité publique du projet.....	14
1i. Composition du dossier d'enquête	14
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	15
2a. Lancement de l'enquête	15
2b. Publicité de l'enquête	15
2c Préparation de l'enquête.....	18
2d Rencontre avec les représentants de la municipalité et de la maîtrise d'ouvrage.....	19
2e Modalités de réception des observations du public.....	19
2f Climat de l'enquête	20
2g Formalités de fin d'enquête	20
2h Examen de la procédure d'enquête.....	20
3. ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	21
3a. Notification aux propriétaires	21
3b. Tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires.....	21
3c. Situation des propriétés	24

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

4. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECEUILLIS DU DOSSIER	24
4a. Recueil des observations du public,	24
4b. Communication des observations à la maîtrise d'ouvrage	25
4c. Examen des dossiers, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de démolition reconstruction de l'Îlot rue du Chaussy	26
 2^{EME} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET	 38
 1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	 39
1a Objet des enquêtes conjointes	39
1b Cadre réglementaire	39
1c Sur le déroulement de l'enquête	40
1d Sur les dossiers soumis aux enquêtes conjointes	41
1e Sur l'avis des services de l'État	41
1f Sur les observations du public	41
 2. ANALYSE RELATIVE A L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET	 42
2a Sur la forme et la procédure d'enquêtes conjointes	42
2b Sur le fond du projet. Analyse bilantielle	42
 3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	 46
 3^{EME} PARTIE – ENQUÊTE PARCELLAIRE – PROCES-VERBAL ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	 48
 1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	 49
1a Objet de l'enquête parcellaire	49

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

1b Procédure et déroulement de l'enquête	49
1c Information des propriétaires	50
1d suivi des notifications aux propriétaires	51
2. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	54
ANNEXES	55

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

1ère PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1a. Objet de l'enquête

Par délibération du 14 décembre 2021 le conseil municipal de la commune de Sarcelles demande l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), préalablement à la déclaration d'utilité publique du projet de démolition et reconstruction de l'Îlot rue du Chaussy.

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

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

Il a pour but d'intervenir sur deux problématiques :

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

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

1b. Environnement administratif et réglementaire

Compte-tenu de ses caractéristiques, l'enquête publique préalable à la DUP est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment l'article L110-1 ainsi que les articles R.111-1 à R112-24.

De même, l'enquête parcellaire est également régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment l'article L110-1-1^{er} alinéa ainsi que les articles R.131-1 à R.131-14.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

« Article L110-1 du code de l'expropriation

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.

Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code. »

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ; Article R112-5 C Exp. Acquisition immeubles.

« Article R112-5 du code de l'expropriation

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »*

Dossier d'enquête parcellaire ; Article R131-3 du code de l'expropriation.

« Article R131-3 du code de l'expropriation

I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant

Adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;*
- 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. »*

Courrier RAR Article R.131-6

« Article R131-6 du code de l'expropriation

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural ».

Enquêtes conjointes

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

« Article R131-14 du code de l'expropriation

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

Un arrêté préfectoral n°2023-17343 en date du 26 juillet 2023 a prescrit l'ouverture de cette enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe relatives au projet de démolition et reconstruction de l'Îlot rue du Chaussy.

1c. Procédure

La procédure s'appuie sur les actes suivants :

- Convention d'intervention foncière entre la commune de Sarcelles et l'EPFIF signée le 23 août 2016 et de son avenant signé le 27 août 2021, afin de réaliser les dernières acquisitions foncières ;
- Délibération du 14 décembre 2021 par laquelle le conseil municipal de la commune de Sarcelles demande l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, au profit de l'EPFIF, préalablement à la déclaration d'utilité publique du projet de démolition et reconstruction de l'Îlot rue du Chaussy ;
- Courrier de la commune de Sarcelles en date du 28 février 2023 sollicitant, l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe auprès du préfet du Val d'Oise ;
- Décision du 07 juillet 2023 du Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant M. Rémy PIEDVACHE en qualité de commissaire-enquêteur pour mener ces enquêtes ;
- Arrêté préfectoral n°2023-17343 en date du 26 juillet 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe relatives au projet de démolition et reconstruction de l'Îlot du Chaussy.

1d. Présentation de la commune de Sarcelles

(Données issues de Wikipédia)

Sarcelles est une ville de la banlieue nord de Paris, située à environ 15 kilomètres de la capitale.

L'agglomération est constituée de deux parties distinctes : le vieux Sarcelles, dit « Sarcelles-village », édifiée au bord du « Petit Rosne » et regroupé autour de l'église Saint-Pierre-et-Saint-Paul de Sarcelles et le grand ensemble contemporain, édifié dans les années 1950 un kilomètre plus au sud. La ville s'étend sur une surface d'environ 9 km², 4,6 km du nord au sud et 3,1 km d'est en ouest.

Troisième ville du département du Val d'Oise, Sarcelles est le siège d'une des deux sous-préfectures. Elle est membre, depuis 2016, de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

La commune est reliée à la capitale au sud par la RN1 et l'autoroute A1 ; elle est desservie par le RER D à l'est et à l'ouest par le transilien ; le tramway T5 assure une liaison entre la gare du RER Garges Sarcelles et Saint-Denis. La réalisation de « l'avenue du Parisien » doit connecter à terme la ville à l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle.

a) Démographie

Le nombre d'habitants est stable depuis 1999 : 58 536 en 2020 ; le solde migratoire est négatif compensé par un solde naturel positif. Sa population est jeune (indice de jeunesse de 2,28 – 1,64 pour le Val d'Oise et 1,01 pour la France) et composée de ménages de grande taille, des revenus faibles et une forte précarité ; le taux de précarité est de 33,9% contre 16,7% à l'échelle du département. Le village est caractérisé par une vacance de logement élevée (8,4%).

b) Formes urbaines et habitats constitués

L'urbanisation s'est fortement développée à partir de 1955 avec la réalisation du « grand ensemble », véritable « ville nouvelle » comportant plus de 10 000 logements sociaux, mais également de l'habitat privé en copropriété, des services publics, des commerces. Aucune trame urbaine cohérente ne lie le quartier de Sarcelles-Lochères aux autres quartiers.

Le « village » est constitué d'un habitat continu bas, majoritairement du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle, entrecoupé d'immeubles plus récents. Au nord, s'étend un important quartier pavillonnaire, les chardonnerettes. A l'est, se situe une grande zone d'activité le long de la RN16, deux petits quartiers pavillonnaires (le Haut du Roy et le Mont de Gif) ainsi que quelques cultures céréalières, qui résistent à l'urbanisation.

Près de deux cents hectares ne sont pas bâtis, ce qui représente 30% de la surface de la commune.

Sarcelles présente ainsi tous les éléments constitutifs d'un paysage urbain, faisant cohabiter des zones rurales avec des quartiers pavillonnaires et une importante zone d'habitat collectif dense.



Grand ensemble à Sarcelles



Habitat ancien rue Pierre-Brossolette à sarcelles-village

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

c) Les caractéristiques du logement à Sarcelles

La ville compte plus de 20 000 logements, dont 81,7% de logements collectifs. Actuellement 64% de la population vit dans un logement collectif. Seulement 33% des habitants sont des propriétaires de leur logement, contre 64,8% de locataires (respectivement 44,3% et 51,1% dans la région).

La taille des ménages est bien plus importante que dans la région : la ville ne compte que 21,4% de personnes vivant seules contre 34,6% dans la région, en revanche les familles importantes représentent 11% de la population contre 2,8% dans la région. Le nombre moyen de personnes par logement est important : 3,2 personnes en moyenne contre 2,4 en Île-de-France.

La ville possède par conséquent des logements de plus grande surface que la moyenne francilienne habitées par des familles nombreuses, mais une part très importante de ces logements sont de type HLM, ce qui favorise la ghettoïsation de la commune.

Les logements locatifs ne constituant pas de l'habitat social et sous maîtrise publique sont très peu représentés : 81 logements construits par la foncière dans le quartier des sablons ; une résidence pour étudiants est en construction ; deux foyers de jeunes travailleurs sont présents sur la ville et deux EHPAD.

1e. Présentation de l'Îlot du Chaussy

Sarcelles possède peu d'édifices anciens, tous rassemblés dans le village et construit peu aujourd'hui, car soumis au plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle, qui limite drastiquement la construction.

Le centre ancien, où se situe l'Îlot du Chaussy, est confronté à une dégradation du bâti géré souvent par de petites copropriétés, qui se trouvent exposées au problème de marchand de sommeil, d'insalubrité, de suroccupations.

a) Présentation du projet DIGNEO

La ville de Sarcelles a identifié un secteur stratégique, au cœur du centre ancien, le long de la rivière « Petit Rosne » et œuvre depuis 2006 pour en assurer la maîtrise foncière.

Considérant l'avancée significative de cette démarche (plus de 40% des parcelles acquises), la ville s'est ainsi rapprochée de la Foncière Logement, qui depuis sa création, agit au sein du groupe Action Logement pour procurer des logements locatifs aux salariés du secteur privé, tout en contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers.

Une des missions de la Foncière Logement est d'accompagner, sous la bannière DIGNEO, les collectivités et les outils de recyclage foncier engagés dans la résorption de l'habitat indigne. DIGNEO est fondé sur un modèle économique novateur, donnant la priorité à une programmation de logements locatifs libres (décotés par rapport au marché libre pour permettre le retour de ménages exclus des centres urbains par le renchérissement des loyers) et

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

prévoyant une part d'accession à la propriété maîtrisée (en priorité aux locataires) à partir de la 10^{ème} année.

La ville de Sarcelles a donc signé un protocole d'accord foncier avec la Foncière Logement – DIGNEO pour la réalisation d'un projet immobilier sur la partie sud de l'Îlot du Chaussy, tenant compte des spécificités urbaines du secteur du village. Le projet de la Foncière Logement – DIGNEO repose sur la réalisation de 47 logements (3 089 m² de surface de plancher), de la résorption de l'habitat dégradé et implique la réalisation par la ville de la voie inscrite au P.L.U. de la commune.

L'établissement public foncier d'Île-de-France accompagne la commune dans le cadre d'une convention pour mener à leur terme les acquisitions d'immeubles.

b) Caractéristiques et justification du projet

Le projet proposé est un projet de renouvellement urbain permettant un recyclage foncier de parcelles au patrimoine bâti très dégradé, non réhabilitable et la création de nouveaux logements attractifs, répondant aux besoins de nouveaux produits habitat de la ville. (*Cf. pièce jointe n°9*)

A l'exception de quelques rares pavillons au nord, les logements composant l'îlot sont de qualité médiocre et de surface réduite, propice à l'investissement locatif. Peu ou pas entretenues, nombre de constructions de l'îlot ont ainsi subi une dégradation progressive de leur bâti ancien, en corollaire de pratiques de propriétaires bailleurs peu vertueux, voire clairement marchands de sommeil. Certains immeubles sont ainsi en situation de péril évident, d'autres pavillons ont été divisés en une multiplicité de minuscules logements occupés chacun par plusieurs hommes seuls, en suroccupation manifeste des lieux, engendrant de fait leur insalubrité. Ces situations d'insalubrité sont accentuées par la grande densité du bâti et son imbrication autour des cours anciennes et le long de la rue du Chaussy.

Le tènement dégagé permet la conception d'une opération de construction de bâtiments de logements le long de la rue du Chaussy d'un gabarit R+2+C, s'inscrivant dans la continuité des typologies bâties de la rue d'une part et le long de la nouvelle voie créée avec de petits bâtiments de plus petit gabarit (R+1+A) d'autre part. un bâtiment d'angle, plus haut d'un niveau (R+3+C) marque l'intersection des deux rues.

Parallèlement à cette implantation à l'alignement le long des rues, les bâtiments donnant sur le « Petit Rosne » et sur le parc, de gabarit équivalent (R+1+A) sont implantés de manière à créer une séquence bâtie rythmée par des espaces plantés en pleine terre. Ainsi depuis le parc, le projet offre des façades de trois petits plots intégrés dans des jardins.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Le Petit Rosne avec immeuble récent en fond

Le projet offre ainsi une réelle transition paysagère entre le secteur densément bâti de la rue du Chaussy et le parc attenant à l'Îlot.

Au plan local d'urbanisme de la commune de Sarcelles, dont la dernière procédure a été approuvée le 4 mai 2020 (*révision*), les biens sont classés en zone UA secteur UA.b, qui correspond au centre-bourg historique. Il est également inscrit dans le périmètre de l'orientation d'aménagement programmé (OAP) « Le village ».

L'aménagement de l'îlot de la rue du Chaussy, répond d'une part aux objectifs d'aménagement énoncés dans plusieurs documents d'urbanisme et, d'autre part constitue la poursuite de travaux déjà réalisés au sud du secteur avec l'ouverture en 2020 d'une partie de la rue Raymond Lamontagne, qui dédouble la rue Pierre Brossolette, l'artère commerçante principale du village de Sarcelles perturbée par l'engorgement quotidien de la rue, et la rétrocession de terrains acquis dans les mêmes conditions que ceux de la rue du Chaussy, puis rétrocédés à un promoteur.

La situation de l'opération, en plein centre-ville, à proximité des aménités urbaines (transports, équipements, commerces) et du parc, renforce la pertinence et la nécessité de produire du logement qualitatif sur ce site.

Les questions d'insalubrité sont maintenant plus prégnantes du fait de l'ancienneté de certaines acquisitions (7-13 rue du Chaussy, dont la dégradation constitue désormais une menace pour la sécurité.

Dans ces conditions, une appropriation par voie d'expropriation des espaces restant pour mettre en œuvre une opération viable est nécessaire.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES



Propriété à acquérir

Projet rue du Chaussy avec certaines acquisitions

Projet d'acquisition depuis le parc

1f. Préservation de l'environnement

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale plus vertueuse. Le bilan de l'artificialisation des sols est positif, puisque les surfaces bâties projetées sont plus faibles que celles existantes. Les espaces plantés et les aires de stationnement engazonnées offrent de grandes surfaces de pleine terre, perméables et préservent la trame brune (écosystèmes des sols).

L'implantation des bâtiments en recul du « Petit Rosne », assure une protection des habitations en cas de crue et les espaces plantés entre le cours d'eau et les constructions offrent une zone tampon d'absorption. En effet, il est à noter que le village fut inondé à plusieurs reprises par sa rivière le « Petit Rosne », d'une part en 1926 puis en 1992, qui déboucha sur la mise en place d'un plan de protection contre les inondations.



Esquisse des bâtiments implantés en recul du « Petit Rosne »

Les jardins plantés d'arbres à hautes tiges en continuité du parc, constituent un îlot de fraîcheur continu et performant en cas de grosses chaleurs.

Les nouvelles constructions seront performantes énergétiquement et seront conformes à la RE2020 et à la NF habitat.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Cet aménagement contribuera au développement des circulations douces : accès au cheminement piéton existant le long du « Petit Rosne », élargissement des trottoirs de la rue du Chaussy, proximité de la gare de Sarcelles Saint-Brice.

1g. Volet financier

La ville a développé une stratégie d'acquisition au fil de l'eau du bâti le plus dégradé, de façon à éviter l'arrivée de nouveaux propriétaires peu scrupuleux. Les acquisitions foncières vont se poursuivre pour conduire à la maîtrise foncière des lieux. Cette emprise présente l'avantage d'être pour moitié détenue par la commune.

Toutefois, les négociations pour acquérir le reliquat du parcellaire appartenant à des personnes privées ayant échoué, il convient désormais de lancer une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le premier enjeu est de démolir un îlot insalubre, difficilement accessible ayant un impact négatif sur l'environnement.

Le second enjeu de l'opération est donc de répondre aux objectifs du programme local intercommunal de l'habitat.



Par l'avis des domaines référencé n°2022 95585 25418 du 20 avril 2022, une estimation sommaire et globale a été faite des parcelles restant à acquérir. (Cf. pièce jointe n°12)

- Dépense prévisionnelle : 4 530 000 €

L'arrêt « commune de Levallois » en date du 19 octobre 2012 du conseil d'État précise que l'appréciation sommaire et globale des dépenses « doit comprendre non seulement le coût des

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

acquisitions foncières futures nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée, mais aussi celui des acquisitions foncières auxquelles il a été procédé avant l'ouverture de l'enquête publique en vue de la réalisation de l'opération ».

Nature Indemnité	Montant HT	Montant TTC	Montant TTC
Biens acquis par la commune de Sarcelles		2 345 577 €	
Biens restant à acquérir		2 178 264 €	
<i>Dont :</i>			
<i>Indemnités principales (Valeurs vénales)</i>			1 784 000 €
<i>Indemnité de emploi (Tx arbitré à 11% en cas de DUP)</i>			196 240 €
<i>Marge pour aléas divers (Tx arbitré à 10%)</i>			198 024 €
SOUS-TOTAL ARRONDI		4 530 000 €	
Démolitions et nettoyage des terrains	911 000 €		1 093 200 €
Honoraires et frais de maîtrise d'œuvre	79 000 €		94 800 €
TOTAL ESTIME		5 718 000 €	

Le financement est assuré par la région et l'État dans le cadre du « *Fonds friche recyclage foncier* ». En effet, ils ont été sollicités pour subventionner à la fois les acquisitions foncières et les travaux de démolition préalables à la cession des terrains à la Foncière. Dans ce cadre, l'État a accordé une aide de 1,2 million d'euros.

1h. L'utilité publique du projet

L'utilité publique du projet est affirmée par la volonté de :

- Rénover, dans le respect des contraintes environnementales et patrimoniales, un secteur composé d'immeubles dégradés exposés aux problèmes de l'insalubrité, de suroccupation, qui ne peuvent être réhabilités.
- Développer une offre de logements de qualité à loyer libre, peu présente sur le territoire et destinée aux salariés des entreprises, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique publique d'aménagement définie par les documents d'urbanisme.

Toutefois, la couverture du centre ancien par le plan d'exposition au bruit ne permet pas d'envisager d'accroissement de la population ; la reconstruction des logements démolis répondant aux conditions de salubrité et adaptés au marché reste possible.

1i. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de démolition et de reconstruction de l'îlot rue du Chaussy et l'enquête parcellaire, comprend :

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES**Documents annexés****Dossier DUP :**

1. Une notice explicative (*Cf. pièce jointe n°9*),
2. Un plan de situation (*Cf. pièce jointe n°10*),
3. Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier (*Cf. pièce jointe n°11*),
4. L'évaluation sommaire et globale des Domaines (*Cf. pièce jointe n°12*),
5. Appréciation sommaire des dépenses (*Cf. pièce jointe n°13*),
6. Le point d'avancement FF de Sarcelles (*Cf. pièce jointe n°14*),
7. Justificatifs de publicité (*Cf. pièces jointes n°4,5 & 6*),
8. La délibération du 14 décembre 2021 de la commune de Sarcelles sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes de déclaration d'utilité publique et parcellaire (*Cf. pièce jointe n°1*),
9. Un registre d'enquête publique (*Cf. pièce jointe n°15*),

Dossier Parcellaire :

1. L'état parcellaire (*Cf. pièce jointe n°16*),
 2. Le plan parcellaire (*Cf. pièce jointe n°17*),
 3. Un registre d'enquête parcellaire (*Cf. pièce jointe n°18*),
-

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2a. Lancement de l'enquête

Par décision N°E23000042 /95 du 07 juillet 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de Commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête domiciliée à la Direction de l'urbanisme, 3 boulevard Albert Camus 95 200 Sarcelles.

Mme Françoise CORDIER a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléante. (*Cf. pièce jointe n°3*)

Par arrêté N°2023-17343 du 26 juillet 2023, Monsieur le préfet du Val d'Oise a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointes relatives au projet de démolition et de reconstruction de l'îlot rue du Chaussy, au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) et sur le territoire de la commune de Sarcelles. (*Cf. pièce jointe n°2*)

2b. Publicité de l'enquête

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

○ *Parutions dans la presse*

Les avis de publicité des enquêtes conjointes ont été publiés par les soins de la préfecture du Val d'Oise dans deux journaux :

- Le 13 septembre 2023 dans « Le Parisien »
- Le 13 septembre 2023 dans « La gazette du Val d'Oise »

Ces publications ont été répétées dans ces mêmes journaux :

- Le 27 septembre 2023 dans « Le Parisien »
- Le 27 septembre 2023 dans « La gazette du Val d'Oise »

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée à ce rapport. (*Cf. pièces jointes n°4 & 5*)

○ *Affichages légaux*

Conformément aux dispositions de l'article R112-15 du code de l'Expropriation, des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place 8 jours avant le début de celle-ci sur certains panneaux administratifs de la commune de Sarcelles, ainsi qu'à l'entrée du site de l'îlot rue du Chaussy et ce jusqu'à la fin de l'enquête dans les délais prescrits.

Les affiches ont été placées aux adresses suivantes :

- Place du souvenir Français,
- Angle rue Giraudon et rue de Miraville (Cèdre bleu),
- Centre sportif Nelson-Mandela,
- Rue Émile-Zola (devant l'école),
- Angle rue de Bellevue et rue Flora,
- Rue Pierre-Brossolette (abri Bus).

J'ai pu personnellement vérifier le 25 septembre 2023 la réalité de cet affichage. (*Cf. pièce jointe n°6*)

Les affiches figurant sur les panneaux administratifs sont conformes aux prescriptions réglementaires de l'arrêté ministériel du 09 septembre 2021, bien qu'il ne s'agisse pas d'une obligation, lorsque les enquêtes conjointes relèvent du code de l'Expropriation.



Affiches figurant à l'entrée de l'îlot rue du Chaussy

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

- *Autres mesures de publicité ou d'information*

D'autres moyens de publicité ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête :

- Sur le site internet de la Préfecture : <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>
- Sur le site internet de la commune de Sarcelles : <https://www.sarcelles.fr/actualites/enquete-publique/>

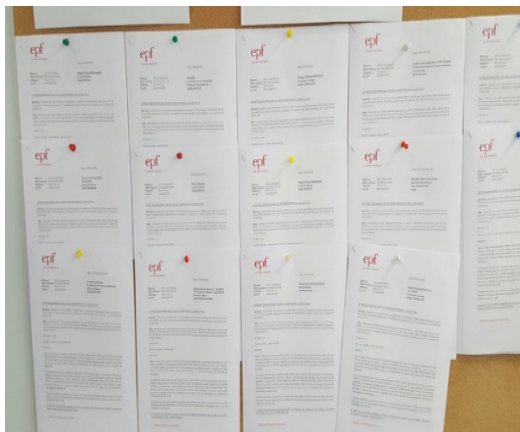


- Sur les panneaux lumineux de la ville.

- *Notification aux personnes privées*

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, des notifications individuelles ont été faites aux propriétaires par courrier recommandé avec accusé de réception par l'Établissement public d'Île-de-France, le 30 août 2023. (Cf. pièce jointe n°19)

Au démarrage de l'enquête parcellaire, sur les 24 courriers envoyés en recommandé, seuls 13 accusés de réception ont été retournés. Pour les propriétaires n'ayant pas répondu, un affichage a été apposée en mairie jusqu'à la fin de l'enquête, conformément aux dispositions réglementaires.



RUE DU CHAUSSY

n° de Plot	FABRIQUE (cadastre/PLU)	Nom/Qualité	Prénoms	Adresse	Code postal	Ville / Pays	Mois de validité
1	43 388	SCHELLER/BOIS	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
2	43 387	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
3	43 386	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
4	43 385	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
5	43 384	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
6	43 383	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
7	43 382	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
8	43 381	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
9	43 380	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
10	43 379	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
11	43 378	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
12	43 377	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
13	43 376	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
14	43 375	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
15	43 374	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
16	43 373	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
17	43 372	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
18	43 371	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
19	43 370	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
20	43 369	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
21	43 368	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
22	43 367	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
23	43 366	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024
24	43 365	SCHELLER	J	17 rue du Chaussey	93000	SARCELLES	01/09/2023 à 31/08/2024

Affichage en mairie des propriétaires n'ayant pas accusé réception de leur notification

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Ainsi, je peux constater que non seulement la Préfecture du Val d'Oise et la municipalité de Sarcelles ont respecté les conditions réglementaires en matière de publicité de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire, mais ont activement contribué, en utilisant d'autres supports d'information, à ce que chaque Sarcelloise et Sarcellois soit informé de la tenue de ces enquêtes conjointes dans les meilleures conditions.

2c Préparation de l'enquête

En vue de la préparation de l'enquête, j'ai tout d'abord été reçu sur le site de l'Îlot de la rue du Chaussy le 25 juillet 2023 par monsieur Jean-Baptiste DELENE, chef de projets fonciers à l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), porteur du projet. Aucun représentant de la municipalité n'a pu se rendre disponible, lors de cette visite.

Nous avons effectué le tour de l'Îlot, où m'a été présenté l'ensemble du projet et les bâtiments, qui restaient à acquérir par l'EPFIF pour la réalisation du projet de renouvellement urbain.



Cour commune lot AB375 avec une maison de caractère, Qui ne se trouve pas dans le périmètre de la DUP



Rue du Chaussy maisons à acquérir en limite de la DUP

Je me suis également rendu à la Préfecture du Val d'Oise le 26 juillet, Direction Départementale des Territoires (DDT), où j'ai été reçu par Mme Virginie FROMONT, chargée d'études au pôle aménagement opérationnel. Au cours de la réunion, ont été examinées les modalités réglementaires et pratiques de l'enquête, la publicité, les dates et lieux de permanence du commissaire enquêteur. Il m'a été remis les registres d'enquête.

J'ai ensuite été reçu à la direction de l'Urbanisme de la mairie de Sarcelles, le 18 septembre 2023 par M. Hervé LACROUTS, directeur de l'aménagement. Au cours de la réunion, nous avons fait le point sur les modalités réglementaires et pratiques de l'enquête, la parution dans la presse et l'affichage réglementaire, le lieu des permanences du commissaire enquêteur, ainsi que les dossiers mis à la disposition du public.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

A cette occasion, j'ai fait part de quelques interrogations sur parfois l'absence de cohérence de certains éléments de dossier, qui devaient faire l'objet d'un ajustement, avant la mise à disposition du public.

2d Rencontre avec les représentants de la municipalité et de la maîtrise d'ouvrage

M. LACROUTS et sa collaboratrice m'ont accueilli, lors de chaque permanence et ont répondu régulièrement à mes questions.

M. DELENE de l'EPPFIF a répondu régulièrement à mes questions, que ce soit par téléphone ou par message.

2e Modalités de réception des observations du public

Les enquêtes se sont déroulées du lundi 25 septembre 2023 à 09h00 au vendredi 13 octobre 2023 à 17h15 soit pendant 19 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à la Direction de l'Urbanisme, 3 Boulevard Albert-Camus 95 200 Sarcelles.

Un exemplaire des dossiers soumis à enquête (*Cf. pièces jointes n°9 à 17*) et les registres d'enquête (*Cf. pièces jointes n°15 & 18*), étaient mis à disposition du public à la direction de l'urbanisme :

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

L'accueil de la Direction de l'urbanisme était en mesure de renseigner sans difficultés les éventuels visiteurs.

Les dossiers d'enquêtes conjointes ont été mis à la disposition du public, à la Direction de l'Urbanisme, 3 boulevard Albert-Camus à Sarcelles, ainsi que sur les sites de la ville et de la Préfecture du Val d'Oise respectivement à l'adresse suivante :

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

En outre, le public avait la possibilité de faire parvenir pendant toute la durée de l'enquête ses observations au Commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête, 3 Boulevard Albert-Camus 95200 Sarcelles.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations adressées par courrier postal pouvaient être annexées aux registres d'enquête

L'assistante de M. LACROUTS remplissait chaque jour le registre d'enquête, qui se trouvait à la direction de l'urbanisme, avec l'ensemble des dossiers d'enquêtes conjointes.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans un bureau à la direction de l'urbanisme de Sarcelles (1^{er} Étage).

Date	Jour	Lieu	Horaires
25 septembre 2023	Lundi	Direction de l'urbanisme	De 09h00 à 12h00
05 octobre 2023	Jeudi	Direction de l'urbanisme	De 16h00 à 19h00
13 octobre 2023	Vendredi	Direction de l'urbanisme	De 14h00 à 17h00

Les bureaux étaient aisément accessibles, y compris aux PMR par l'ascenseur.

2f Climat de l'enquête

Seulement trois personnes se sont présentées pendant les permanences. L'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

2g Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée le vendredi 13 octobre 2023 à 17h15.

Trois documents ont été remis au commissaire enquêteur et ont été annexés aux registres d'enquête. Il a donc été procédé à la clôture des registres par Mme Laura MENACEUR, Adjointe au Maire de Sarcelles, en charge de l'urbanisme et du patrimoine foncier. Les dossiers d'enquête ainsi que les registres ont été laissés à la disposition du commissaire-enquêteur pour lui permettre de finaliser son rapport et son avis.

2h Examen de la procédure d'enquête

L'ensemble de ce dossier a été correctement traité au regard du respect de la législation en vigueur, notamment dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral N°2023-17343 du 26 juillet 2023, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

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

3. ENQUÊTE PARCELLAIRE

Le code civil dans son article 545 édicte que « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* ».

L'enquête parcellaire a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires.

3a. Notification aux propriétaires

Les propriétés susceptibles d'être expropriées se situent rue du Chaussy.

A l'ouverture de l'enquête publique, ce sont au total 16 parcelles cadastrales et 19 propriétaires qui sont concernés. Dans cette même zone, la ville de Sarcelles est déjà propriétaire de 31 parcelles, dont 5 encore en indivision (cours communes). L'EPFIF a également acquis 6 parcelles dont 2 en indivision.

Tous les propriétaires et ayants droits, réels ou présumés comme tels (*Cf. pièce jointe n°16*), ont été destinataires d'une notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Cette notification comportait outre le courrier :

- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique n°2023-17343 du 26 juillet 2023 ;
- Un extrait de l'état parcellaire ;
- Un questionnaire à retourner.

3b. Tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires

Un 1^{er} envoi a été fait par LRAR le 30/08/2023

Un 2^{ème} envoi a été fait par LRAR le 26/09/2023 à la SCI NOOR

N° de plan	Occupation actuelle	Références cadastrales	Adresse	Propriétaires	Résultats
	Logements				
2	4 appartements	AB 387	3 rue du Chaussy	SCI NOOR 1-A l'attention de M. IBRAHEEM	1- Avisé le 30 août 2023. Pli avisé le 02/09 et non réclamé

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

				2-Nouveau gérant M. JEBARA	-2 ^{ème} notification le 26/09/2023 Notification en Mairie 2-Le nouveau gérant s'est rendu à la 3 ^{ème} permanence du commissaire enquêteur
4	Appartements	AB 367	13 rue du Chaussy	1-M. Rachaad MESSAOUDI 2-Mme Amélie MESSAOUDI	1-Avisés le 30 août 2023. Accusé de réception le 05/09/2023 2-Pli avisé le 05/09 et non réclamé Notification en Mairie
6	Maison	AB 365	17 rue du Chaussy	1-M. Celso Eugenio DA SILVA 2-Mme Goncalves Maria De Lurdes DA SILVA	1 & 2-Avisés le 30 août 2023. Accusés de réception le 02/09/2023 Ils ne sont pas en indivision avec la parcelle AB364
8	Appartement Lots n°3 et 6	AB 363	17 rue du Chaussy	1-M. Fabrice TOKO VANGU	1-Avisé le 30 août 2023. Accusé de réception le 09/09/2023 Il n'est pas en indivision avec les parcelles 482 et 364
14	Appartements Lots n°1-11-12-16-17-18 et 20	AB 487	21 rue du Chaussy	1-Mme Smaene BOURKIDOUSS (représentante de Mme Meriem EL KOTBI née BOURKIDOUSS) 2-M. Yacine BOURKIDOUSS 3-M. Soufiane BOURKIDOUSS 4-Mme Youssra BOURKIDOUSS 5-Association ATIVO représentée par Mme SURAT (Curatelle de Mme Meriem EL KOTBI)	-Avisés le 30 août 2023. 1 & 2 & 4 Accusés de réception le 02/09/2023 de Smaene, Meriem, Yacine et Youssra. 3-Pli avisé le 04/09 mais non réclamé de Soufiane. Notification en Mairie 5-Accusé de réception de l'association ATIVO pas de date de notification.
15	Appartements Lots 2-3-4-5-8-10-13-14-15 et 19	AB 487	21 rue du Chaussy	1-M. Nasar MOHAMMAD	1-Avisé le 30 août 2023. Pli avisé le 02/09 mais non réclamé Notification en Mairie
16	Appartement Lots n°6-7 et 9	AB 487	21 rue du Chaussy	1-M. Youssaf MOHAMMAD	1-Avisé le 30 août 2023. Pli avisé le 02/09 mais non réclamé Notification en Mairie
17	Maison	AB 491	23 rue du Chaussy	1-SCI RMB Immobilier représentée par M. Rouchi BARKALLAH	1-Avisé le 30 août 2023 Pli avisé le 02/09 mais non réclamé Notification en Mairie

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

	<i>Locaux divers ou Passages</i>				
1	Cage d'escalier	AB 388	3 rue du Chaussy	1-SCI de l'Escalier	1-Avisé le 30 août 2023. Pli avisé le 04/09 mais non réclamé Notification en Mairie
3	Cour intérieur	AB 375	13 rue du Chaussy	1-M. Rachaad MESSAOUDI 2-M. Rémy BERTAUX 3-Mme claudine BERTAUX 4-Commune de Sarcelles	-Avisés le 30 août 2023. (D. Fortunato-Geada a vendu sa propriété 03/2023) 2 & 3-Époux BERTAUX ont accusé réception le 02/09/2023 4-Commune de Sarcelles a accusé réception le 01/09/2023 1-R MESSAOUDI Accusé de réception le 05/09/2023
7	Cour intérieur	AB 364	17 rue du Chaussy	-Propriétaires indivis 1-Commune de Sarcelles	Avisé le 30 août 2023. 1-Commune de Sarcelles a accusé réception 01/09/2023 (Pas de droits de jouissance aux époux DA SILVA et M. TOKO VANGU)
9	Passage	AB 482	13 rue du Chaussy	Propriétaires indivis 1-Commune de Sarcelles 2-M. Rachaad MESSAOUDI 3-Mme Amelle MESSAOUDI	-Avisés le 30 août 2023 1-Commune de Sarcelles a accusé réception 01/09/2023 2-R. MESSAOUDI Accusé de réception le 05/09/2023 3-Amelle MESSAOUDI Pli avisé le 05/09 et non réclamé Notification en Mairie
10	Jardin	AB 362	17 rue du Chaussy	1-M. Celso Eugenio DA SILVA 2-Mme Goncalves Maria De Lurdes DA SILVA	1 & 2-Avisés le 30 août 2023. Accusés de réception le 02/09/2023
13	Jardin	AB 480	Rue du Chaussy	1-Mme Maria Alice RAMOS MIMOSO	1-Avisée le 30 août 2023. Accusé de réception le 04/09/2023
18	Jardin	AB 490	23 rue du Chaussy	1-SCI RMB Immobilier représentée par M. Rouchi BARKALLAH	1-Avisé le 30 août 2023 Pli avisé le 02/09 et non réclamé Notification en Mairie
21	Jardin	AB492	25 rue du Chaussy	1-Mme Henriette ROBIN (DCD) Succession gérée par Maître GRAELING	1-Avisé le 30 août 2023 Accusé de réception le 04/09/2023

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

3c. Situation des propriétés

La ville a déjà acquis 31 parcelles depuis 2006 (dont 5 en indivision), dans le périmètre faisant l'objet de la déclaration d'utilité publique, à savoir :

AB390, AB389, AB587, AB376, AB378, AB441, AB440, AB381, AB474, AB478, AB473, AB476, AB477, AB479, AB371, AB373, AB372, AB374, AB368, AB483, AB486, AB481, AB484, AB485, AB488, AB489.

5 parcelles sont en indivision :

- AB375 (Vendu par MOREIRA-NOGUEIRA, acte reçu le 05/07/2021 ; Vendu par DIGUECHE, acte reçu le 16/10/2006 ; Vendu par FERREIRA SIMOES-TAVARES, acte reçu le 16/10/2006),
- AB364 (Vendu par consorts POMPE, acte reçu le 29/12/2017 et attestation rectificative le 13/12/2018),
- AB482 (Vendu par MOREIRA-NOGUEIRA, acte reçu le 05/07/2021 ; Vendu par Cts POMPE, acte reçu le 29/12/2017 et attestation rectificative le 13/12/2018),
- AB439 (Vendu par GILSON-KONUK, acte reçu le 13/10/2006),
- AB363 (2 appartements en copropriété : Lots n°1/4/7 vendus par M & Mme SRI SATTYA acte reçu le 31/01/2014, Lots n°2/5/8 vendus par Mme FERNANDO acte reçu le 31/01/2014).

L'EPFIF a acquis 6 parcelles à l'amiable (dont 2 en indivision) avant le lancement de l'enquête publique :

- AB366 (Vendu par Mme LALOY, acte de vente du 20/10/2022),
- AB475 (Vendu par M. FORTUNATO-GEADA, acte de vente du 02/03/2023),
- AB494 (Vendu par M. B. SANOGO & Mme S. SANOGO, acte de vente du 20/01/2023),
- AB493 (Vendu par M. B. SANOGO & Mme S. SANOGO, acte de vente du 20/01/2023).

2 parcelles sont en indivision :

- AB375 (Droits avec l'achat de la parcelle AB366, acte de vente du 20/10/2022)
- AB439 (Droits avec l'achat de la parcelle AB475, acte de vente du 02/03/2023)

4. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECEUILLIS DU DOSSIER

4a. Recueil des observations du public,

Trois personnes se sont présentées durant les trois permanences.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire ont fait l'objet respectivement :

- D'une observation sur le registre concernant la DUP et d'un courrier remis en mains propres lors de la permanence,

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

- Et d'une observation sur le registre concernant le parcellaire, ainsi que de deux courriers remis en mains propres de la part du public.

4b. Communication des observations à la maîtrise d'ouvrage

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a dressé après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse, relatant les contributions de la part du public. Il a par ailleurs fait part de quelques remarques ou observations, afin de recueillir des éclaircissements de la part du porteur de projet. (*Cf. pièce jointe n°7*)

Une réunion s'est tenue le 20 octobre 2023 en présence de :

Mme Laura MENACEUR, Adjointe au Maire en charge de l'urbanisme et du patrimoine foncier,
M. Hervé LACROUTS, directeur de l'Aménagement de la ville de Sarcelles,

En visioconférence :

M. Jean-Baptiste DELENE, chef de projets fonciers à l'Établissement public foncier d'Île-de-France

Le procès-verbal a été remis à la maîtrise d'ouvrage en mains propres, le 20 octobre 2023. Mme Laura MENACEUR adjointe en charge de l'urbanisme et du patrimoine foncier et M. Jean-Baptiste DELENE de l'EPFIF ont également signé le procès-verbal, attestant de sa bonne réception.

Le commissaire enquêteur a dressé le bilan de l'enquête et a fait part de ses remarques et interrogations sur le fond du dossier. Il a commenté les différents thèmes abordés, relatant ses propres observations.

Il a été ensuite convenu du planning du rendu du mémoire en réponse de l'EPFIF et de la commune de Sarcelles, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement et du rapport du commissaire enquêteur.

Par courriel du 03 novembre 2023, la maîtrise d'ouvrage a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse. (*Cf. pièce jointe n°8*)

L'Établissement public foncier de la région Île-de-France (EPFIF) et la commune de Sarcelles ont apporté leur réponse, à chacune des questions posées par le commissaire enquêteur.

En outre, il est nécessaire de préciser qu'il ne s'agit que de commentaires ou avis, dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors de l'enquête ou d'éclairer le commissaire enquêteur, mais qui ne préjugent aucunement des suites qui seront données par le préfet du Val d'Oise, sur la demande de déclaration d'utilité publique du projet de démolition et de reconstruction de l'Îlot de la rue du Chaussy par l'EPFIF.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

4c. Examen des dossiers, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de démolition reconstruction de l'îlot rue du Chaussy

○ Examen des dossiers

Deux dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public, le premier concernant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de démolition et de reconstruction de l'îlot rue du Chaussy et le second relatif à l'enquête parcellaire.

Le dossier relatant la déclaration d'utilité publique mis à la disposition du public contient les pièces exigées par l'article R112-5 du code de l'expropriation. (*Voir supra P26*)

1) La notice explicative comprend 5 chapitres (Cf. pièce jointe n°9) :

- Introduction : le contexte du projet
 - Présentation de la commune de Sarcelles
 - Les caractéristiques du logement à Sarcelles
- Objet de l'opération
 - Présentation du projet DIGNEO
 - Les acteurs du projet
- Caractéristiques et justification du projet
 - Les éléments constitutifs du projet
 - Environnement général
 - L'insertion environnemental du projet (*critères relatifs à l'exemplarité du projet en matière de développement durable*)
 - Résilience
 - Bien être
 - Préservation de l'environnement
 - Attractivité
 - Cohésion sociale
 - Les engagements environnementaux pour le projet
- Participation
- Justification de l'utilité publique de l'opération

La notice explicative annexée à la délibération du conseil municipal de la commune de Sarcelles du 14 décembre 2021, destinée au dossier d'enquête publique est d'un bon niveau, très clair. Elle aurait pu cependant faire l'objet d'une mise à jour avant l'enquête publique. (*Cf. pièce jointe n°1*)

Conformément aux dispositions réglementaires (Article R112-6 du code de l'expropriation) elle indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Dans un tissu urbain remarquable, centre ancien du village de Sarcelles, le bâti de l'Îlot de la rue du Chaussy est très dégradé et sans valeur patrimoniale architecturale, avec des petits immeubles collectifs et pavillons accolés les uns aux autres conçus autour de cours liées au passé rural de la commune.

La ville a acquis depuis 2006 une partie de cet habitat, avec pour objectif sa reconstruction et pour éviter toute nouvelles dégradations. Elle a muré les immeubles, afin de mettre fin à la situation d'habitat indigne.

Hormis un pavillon remarquable (*voir supra P18*) au nord de l'Îlot, qui n'est pas intégré aux limites du projet de déclaration d'utilité publique, ce patrimoine n'est pas réhabilitable.

Enfin, les questions d'insalubrité sont maintenant plus prégnantes du fait de l'ancienneté de certaines acquisitions (premières acquisitions en 2006) dont la dégradation constitue désormais une menace pour la sécurité.

Par ailleurs, l'insertion du projet dans l'environnement est bien décrite. Le bilan d'artificialisation des sols est positif puisque les surfaces bâties projetées sont plus faibles que celles existantes. Les espaces plantés et les aires de stationnement engazonnées offrent de grandes surfaces de pleine terre, perméables et préservent la trame brune (écosystèmes des sols).

On peut néanmoins s'interroger sur l'implantation des bâtiments en recul du Petit Rosne, qui assure une protection des habitations en cas de crue et les espaces plantés entre le cours d'eau et les constructions offrent une zone tampon d'absorption.

Selon le porteur de projet, les négociations pour acquérir le reliquat du parcellaire appartenant à des personnes privées ont échoué ; afin de respecter le calendrier prévisionnel et parvenir à une totale maîtrise foncière début 2023 - Délai impératif pour respecter le calendrier du « Fonds Friche », qui justifie la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de l'EPFIF. L'enquête publique étant lancée au 3^{ème} trimestre 2023, il aurait été judicieux dans la note explicative, d'indiquer si le calendrier du « Fonds Friche » pouvait faire l'objet d'un report.

2) Le plan de situation et le périmètre délimitant les immeubles à exproprier (Cf. pièce jointe n°10) :

- État des négociations dans le secteur de la rue de Chaussy
 - Périmètre d'étude
 - Foncier communale
 - Cour commune indivis avec biens ville de Sarcelles
 - Acquis par l'EPFIF
 - Bien en négociation dont copropriété avec biens en cours de négociation
- Première phase de démolition

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Dans le dossier relatif à la DUP, le périmètre délimitant les immeubles à exproprier n'intègre pas la parcelle AB n°378, qui a fait l'objet d'une acquisition par la ville de Sarcelles en 2022, alors que celle-ci est bien intégrée dans le plan parcellaire du dossier relatif à l'enquête parcellaire.

La première phase de démolition se situe sur un secteur intégralement propriété de la commune de Sarcelles ou de l'EPFIF, hormis la parcelle AB n°480, qui est un petit jardin de 38m², appartenant à Mme Maria RAMOS MIMOSO, qui avait vendu sa propriété sise sur la parcelle AB n°587. Il s'agit très probablement d'un oubli.

3) L'évaluation sommaire et globale des Domaines et appréciation sommaire des dépenses (Cf. pièces jointes n°12 & 13) :

- Avis du Domaine
 - Service consultant
 - Date de consultation
 - Opération soumise à l'avis du Domaine – Description du projet envisagé
 - Description sommaire des immeubles compris dans le périmètre de l'opération
 - Urbanisme – Réseaux – Date de référence
 - Détermination de la méthode d'évaluation
 - Estimation de la dépense prévisionnelle
 - Biens acquis par la commune de Sarcelles
 - Biens restant à acquérir
 - Durée de validité
 - Observations particulières

- Appréciation sommaire des dépenses

L'évaluation de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) date du 20 avril 2022. Il s'agit d'une évaluation sommaire, qui ne peut servir de base à des négociations, qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

L'appréciation sommaire des dépenses indique qu'une estimation sommaire et globale a été faite des parcelles restant à acquérir. Ces acquisitions foncières sont estimées globalement à 2 174 264 €. Par contre, nous ignorons si cette estimation, datant de 2022 intègre les acquisitions récentes de l'EPFIF en 2023.

4) Le point d'avancement FF de Sarcelles (Cf. pièce jointe n°14) :

- Identité du projet
- Descriptif du projet
- Suivi des actions subventionnées
 - Éléments prévisionnels
 - De l'avancement des actions subventionnées
 - Pilotage des projets
 - Bilan semestriel d'exécution

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Ce document mis à la disposition du commissaire enquêteur ne fait pas partie des documents exigés par l'article R112-5 du code de l'expropriation, en cas de déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition d'immeubles. Il n'a donc pas été mis à la disposition du public dans l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Néanmoins il relate que l'EPFIF va acquérir l'ensemble des parcelles puis procédera aux démolitions ; les terrains dépollués seront ensuite revendus à la « Foncière logement » pour édifier 47 logements neufs (locatif libre) et la ville réalisera une nouvelle voirie.

Enfin, il fait le point sur l'état des dépenses effectif et prévisionnel par année jusqu'en 2024.

Le dossier relatant l'enquête parcellaire contient les pièces exigées par l'article R131-3 du code de l'expropriation. (*Voir supra P15*)

- 1) Le plan parcellaire (*Cf. pièce jointe n°17*) :
- 2) La liste des propriétaires établie à l'aide des extraits des documents cadastraux (*Cf. pièce jointe n°16*) :

Par ailleurs, lors de la préparation de l'enquête publique, j'ai constaté des incohérences entre le parcellaire et la liste des propriétaires établie à l'aide des extraits des documents cadastraux. A l'issue des explications fournies par l'EPFIF et la Mairie de Sarcelles, le plan parcellaire a été corrigé, afin de préciser notamment les acquisitions récentes par l'EPFIF.

o Synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 25 septembre au 13 octobre 2023 n'a pas mobilisé le public, seulement deux observations ont été formulées sur les registres et deux courriers ont été adressés au commissaire enquêteur. (*Cf. pièces jointes n°15 & 18*)

Cependant, dans son procès-verbal de synthèse (*Cf. pièce jointe n°7*), le commissaire enquêteur a émis quelques remarques, que l'on peut résumer par les thèmes suivants :

- Exclusion du pavillon sis à la parcelle AB n°586 du périmètre du projet de DUP,
- Justification de la procédure de déclaration d'utilité publique,
- L'insertion environnementale du projet.

Dans ce cadre, j'ai repris les différentes questions posées, lors de l'établissement du procès-verbal et les réponses, qui ont été apportées par l'EPFIF et la municipalité, dans son mémoire en réponse transmis par courriel en date du 03 novembre 2023. (*Cf. pièce jointe n°8*)

Les éléments de réponse sont intégrés en italique et en bleu à la suite de chaque question, les commentaires du commissaire enquêteur figurent à la suite.

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

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

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

- 1) – Selon, l'article R131-8 du code de l'expropriation, il est possible de convenir d'une modification du tracé, si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties. Envisagez-vous de recourir aux dispositions de cet article pour intégrer le pavillon des conjoints Bertaux à la présente enquête de DUP ? Sinon pour quelle raison, vous ne souhaitez pas modifier ce périmètre ?

Il a été considéré, dès l'origine du projet de réhabilitation en 2005 (schéma directeur du centre ancien) que ce pavillon était une construction de qualité (confirmé lors de la réunion de chantier avec l'entreprise de démolition le jeudi 19 octobre 2023), que son implantation ne mettait pas en cause la mise en œuvre du projet adopté par la communauté d'agglomération, lequel préconisait le doublement de la rue Pierre Brossolette et l'éradication de l'habitat insalubre rue du Chaussy.

L'achat de cet immeuble, par ailleurs, aggraverait le déficit de l'opération. Le planning de l'opération serait modifié si le périmètre de la DUP était changé, ce qui n'est pas souhaitable. Rien n'interdit, le moment venu, de négocier à l'amiable l'achat de cette maison, Monsieur et Madame Bertaux ayant fait part de leur intention de déménager à brève échéance.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse donnée par la maîtrise d'ouvrage. Il comprend que la modification du périmètre de la DUP entraînerait un retard considérable à l'opération, dont le projet a été initié, il y a plusieurs années. Il reste toutefois les nuisances engendrées par les travaux pour les conjoints Bertaux et les garanties, qui doivent leur être données pour que le pavillon ne soit pas fragilisé par la suite.

- 2) – En cas de décision de ne pas intégrer, le pavillon des époux Bertaux dans le périmètre du projet de DUP, quelles mesures conservatoires envisagez-vous pour garantir l'intégrité de ce pavillon et assurer le moins de nuisances possibles pendant la durée des travaux, sachant que deux personnes sont en télétravail dans ce pavillon ?

M. et Mme Bertaux seront informés des modes opératoires mis en œuvre sur le chantier. La ville restera à leur écoute pour minimiser les nuisances liées au chantier de démolition.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée par la municipalité.

- 3) – Un référé-préventif sera-t-il engagé par le maître d'ouvrage, avant le commencement des travaux et qui le prendra en charge ?

Un référé préventif sera engagé par l'EPFIF avant tout travaux de démolition.

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse donnée par l'EPFIF.

- 4) – Une indemnité compensatoire sera-t-elle prévue pour les propriétaires du pavillon pour perte éventuelle de jouissance de leur bien et pour les désagréments liés aux travaux ?

Il n'y a pas d'indemnisation prévue à ce jour ; Cette situation a déjà été vécue par les riverains du chantier de réalisation de la première partie de la rue Raymond Lamontagne sans indemnisation (sauf si des dégradations des bâtiments avoisinants survenaient pendant les travaux).

Commentaire du commissaire enquêteur

Mme Bertaux et son fils sont parfois en télétravail. Les nuisances liées au chantier seront incompatibles avec cette situation, d'autant qu'il risque d'y avoir des coupures d'électricité par exemple. Les époux Bertaux envisagent donc de déménager provisoirement le temps des travaux, ce qui risque d'engager des frais supplémentaires. Il est regrettable, que cela ne soit pas pris en compte par la maîtrise d'ouvrage, car elle ne peut garantir le maintien dans les lieux, durant le chantier de la famille Bertaux.

- 5) – Une voie routière sera créée au niveau de la parcelle AB n°375 (cour commune du pavillon) dans le prolongement de la rue Raymond Lamontagne, afin de doubler la rue Pierre Brossolette. Pourquoi avez-vous défini ce tracé dans la cour commune, alors que la rue Raymond Lamontagne n'est pas en face de cette parcelle AB n°375 ? Quelle sera la largeur de la rue nouvelle et quel stationnement sera envisagé pour les riverains, dont l'un des époux Bertaux est reconnu comme personne handicapée ?

Les caractéristiques de la voie ne sont pas encore déterminées ; sa largeur est estimée à 8m (chaussée et stationnement (6m ; trottoirs 2m, conforme à l'emplacement réservé au PLU et à l'esquisse de plan de masse du projet de « La foncière ») ; elle respectera les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et comportera des aires de stationnement longitudinales ; les trottoirs actuels de la rue du Chaussy, impraticables, seront élargis côtés impairs.

Le tracé des nouvelles rues n'est pas toujours rectiligne, ce qui permet de « casser » la vitesse ; le prolongement de la rue Raymond Lamontagne viendra se « greffer » sur la place de Verdun à l'extrémité du « Bois Leblanc », ce qui explique également la sinuosité de son futur tracé – toujours dans le respect de l'emprise de l'emplacement réservé AB au PLU).

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée par la commune de Sarcelles. Il comprend les mesures retenues par la ville en matière de sécurité routière.

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

Le trafic peut être estimé entre 200 et 300 véhicules par jour suivant la fonction de transit de la voie (limitée du fait qu'elle sera vraisemblablement à sens unique et de son tracé).

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la collectivité.

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

- 7) – Dans le dossier relatif à la DUP, le périmètre délimitant les immeubles à exproprier n'intègre pas la parcelle AB n°378, qui a fait l'objet d'une acquisition par la ville de Sarcelles en 2022, alors que celle-ci est bien intégrée dans le plan parcellaire du dossier relatif à l'enquête parcellaire. Pouvez-vous confirmer, qu'il s'agit bien d'une coquille et que cet immeuble est bien soumis à la démolition dans le cadre de la 1^{ère} phase de démolition projetée en 2024 ?

Nous vous confirmons que le bien situé sur la parcelle AB n°378, acquise par la ville de Sarcelles, sera bien démoli lors de la première phase de travaux pour une intégration de la parcelle au projet.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

- 8) – Quel est l'objectif de la ville de Sarcelles fixé par le schéma directeur de la Région Île-de-France en matière de constructions de logements à l'horizon 2030 ? Où en est la ville par rapport à cet objectif ?

Le SDRIF est en cours de révision et ses objectifs de construction de logements ne sont pas encore stabilisés (projet arrêté par la région le 12 juillet 2023).

Les objectifs de construction de logements de l'actuel SDRIF doivent conduire à une augmentation de 15% de logements à l'horizon 2030, soit 2 700 logements supplémentaires. Le contrat de développement territorial (CDT) – approuvé le 23 décembre 2013 – autorise 2 440 logements en zone C du plan d'exposition au bruit.

Le projet de la rue du Chaussy (47 logements, 30 démolis, inscrits dans le CDT) crée 17 logements et s'inscrit donc dans l'actuelle stratégie du SDRIF.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par la ville de Sarcelles et comprend que la création de logements s'inscrit dans le contrat de développement territorial du 23 décembre 2013.

- 9) – Y a-t-il eu des contacts directs avec les propriétaires avant l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique ? quelles sont les réunions, qui ont été organisées autour du projet et les mesures pour inviter les personnes possédant des logements à y participer ?

La présentation du projet a été faite lors du conseil de quartier du village du 16 novembre 2022 (avec invitation à tous les habitants).

L'EPFIF a pris contact avec l'ensemble des propriétaires connus le 21 septembre 2021.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Les premières visites ont eu lieu le 4 novembre 2021 (AB n°366 / AB n°487 et AB n°493 - 494).

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris acte de la réponse apportée par l'EPFIF, qui permet de s'assurer que des contacts ont bien été pris avec les propriétaires avant l'engagement de l'enquête publique sur le projet de déclaration d'utilité publique, ainsi que sur l'enquête parcellaire.

Il note, notamment que les propriétaires de la parcelle AB n°487 ont bien été approchés en 2021, alors que certains d'entre eux n'ont pas accusé réception de la notification de l'EPFIF le 30 août 2023.

10) – Un certain nombre de ces logements sont occupés par des locataires. Quelles sont les mesures envisagées par la ville pour reloger ces locataires en titre ?

Les locataires prendront attache du service logement de la ville ; leurs demandes, dès lors qu'ils respectent les critères d'éligibilité, seront traitées en priorité ; certains dossiers sont déjà en instruction.

Les propriétaires doivent communiquer à l'EPFIF et à la ville la liste de leurs locataires, ce qui n'est pas le cas pour certains d'entre eux (plis non réclamés).

Commentaire du commissaire enquêteur

Dans une procédure d'expropriation, il est important de s'assurer que l'ensemble des locataires fasse l'objet d'une procédure de relogement, avant toute déclaration d'utilité publique, entraînant la procédure d'expropriation. Le commissaire enquêteur s'assure que la maîtrise d'ouvrage prennent bien en compte cette préoccupation, dans le cadre de la légalité.

11) – L'opération prévoit la création d'une offre d'habitat locative privée, offre complémentaire à celle sociale présente majoritairement à Sarcelles. Quelles sont les études voire les éléments statistiques, qui ont conduit à privilégier ce type d'offre au détriment de l'offre sociale ?

Les taux de logements sociaux sur le territoire de Sarcelles est de plus de 55%.

Il n'était pas question d'accroître cette offre, mais de proposer à la population un produit inexistant sur la ville, hors des secteurs de renouvellement urbain (logement locatif libre destiné aux actifs maîtrisé par un promoteur institutionnel) ; ceci pour plus de mixité sociale.

Il convient de rappeler que cette opération fait l'objet de conventions entre la ville et « La foncière » le 10 mai 2021 (soutenue par la communauté d'agglomération, laquelle sera amenée à financer une partie des acquisitions foncières) et entre la ville et l'EPFIF.

Commentaire du commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Le commissaire enquêteur comprend qu'il s'agit d'une mesure de rééquilibrage, afin de favoriser la mixité sociale. Il peut s'agir d'une mesure, qui justifie l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique, dès lors qu'elle sera engagée par un promoteur institutionnel.

- 12) Vous indiquez dans la note technique « *qu'afin de respecter le calendrier prévisionnel et parvenir à une totale maîtrise foncière début 2023 – délai impératif pour respecter le calendrier du fonds friche, il conviendrait de lancer une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.* » Ce délai étant dépassé, quid de l'utilisation du « fonds friche » finançant notamment la procédure d'expropriation, qui sera engagée si un arrêté de déclaration d'utilité publique est pris par le préfet du Val d'Oise ?

Un dernier appel de fonds de la subvention est prévu au mois d'octobre 2024, il convient donc d'engager les dernières dépenses subventionnables avant cette demande. Cette subvention permettra de financer les travaux de démolition, qui auront lieu durant le premier semestre 2024.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire retient que le fonds friche a déjà été engagé pour certaines opérations de rachat et que le dernier appel de fonds, qui sera effectué au mois d'octobre 2024 n'obère pas le financement de l'ensemble de l'opération.

- 13)– Les données de l'étude d'impact, datant de 2021 ont-elles été révisées ? Un bilan coûts/avantages avec notamment un bilan financier sur cette zone spécifique a-t-il été réalisé ? quels sont les avantages attendus et comment les impacts sociaux ont-ils été pris en compte ?

Les données de l'étude d'impact n'ont pas été révisées.

Le bilan financier de l'opération est annexé.

Cette demande de DUP, comme énoncé dans le dossier, poursuit les objectifs suivants, considérant sa localisation stratégique au cœur du village :

- *La reconstruction d'un habitat insalubre objet d'arrêtés de péril et de phénomène de suroccupation, fragilisé par les inondations de 1992,*
- *La mise en œuvre d'un plan de circulation par la création de la voie de dédoublement de la rue Pierre Brossolette, l'aménagement de la rivière « Petit Rosne » et les circulations douces, qui la longent et en reconstituant un domaine public adapté et conforme aux nouvelles exigences de circulation,*
- *L'ouverture du quartier vers la rue commerçante et les équipements du quartier,*
- *La renaturation de ses berges en accord avec le SIAH, gestionnaire de cours d'eau.*

L'impact social concerne le relogement des résidents (il n'y a aucune activité commerciale ou artisanale déclarée sur le site).

Comme déjà évoqué, celui-ci est pris en compte par le traitement prioritaire des demandes de logements de locataires de bonne foi.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Compte-tenu des acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF et la ville, seule une dizaine de familles sont concernées.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage. S'agissant du bilan financier, il note une augmentation globale des dépenses d'environ 300 K€ par rapport à ce qui était mentionné dans l'appréciation sommaire des dépenses (*Voir supra P14*). le total des dépenses serait donc porté à 6 M€ pour 3,8 M€ de recettes, soit un déficit de 2,2 M€.

Thème 3 : L'insertion environnementale du projet

14)– Des réflexions ont-elles été menées sur le risque d'inondation sur le projet futur de l'Îlot de la rue du Chaussy, sachant que des inondations sur ce secteur ont eu lieu, notamment en 1992 ?

Une limite des constructibilités est imposée par le PLU, permettant de créer une zone tampon entre les premiers bâtiments et le « Petit Rosne », qui est à ce jour inexistant. Cette limite sera respectée dans le futur projet, l'espace entre les bâtiments et le « Petit Rosne », sera comblé par un parking paysager perméable.

Le projet respectera les contraintes imposées par le SIAH, gestionnaire du cours d'eau notamment, en ce qui concerne la rétention des eaux à la parcelle ayant rejet au réseau (exemple : création de bassins de retenue).

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris acte de la réponse donnée par la maîtrise d'ouvrage, s'agissant notamment du respect des contraintes imposées par le SIAH.

15)– En matière d'environnement, vous prétendez que la surface d'occupation nette sera inférieure à la surface actuellement occupée et donc de pleine terre supplémentaire. Disposez-vous d'un tableau de comparaison, qui a conduit à cette analyse ?

A ce jour, il est estimé une surface de 760 m² de pleine terre, exclusivement occupée par des jardins. Le reste de l'Îlot est considéré comme des surfaces imperméables.

A la suite de la construction du projet, les surfaces perméables seront de 910 m², soit plus de 150 m². S'ajouteront à cela 540 m² de surfaces semi-perméables, qui seront utilisés comme parking.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) passe initialement de 0,22 à 0,32 après projet. On estime donc que le projet permettra de désimpermeabiliser ce secteur densément bâti.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la collectivité.

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

B- Enquête parcellaire

Le tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires a fait l'objet de vérifications par le commissaire enquêteur et suscité quelques interrogations auprès de la maîtrise d'ouvrage. (Voir supra P21 3b - Tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires)

- 16) – **Parcelle AB n°375, Cour commune en indivision** : M. FORTUNATO-GEADA n'a pas reçu de notification. La raison en est-elle la vente de la parcelle AB n°475 à l'EPFIF ? Au vu de la localisation de cette parcelle pourriez-vous m'expliquer pourquoi cette personne était déclarée en indivision sur la parcelle AB n°375 (Cf. l'état cadastral pièce jointe n°17) ?

M. FORTUNATO-GEADA n'a pas été notifié, car l'ensemble de ses biens et droits ont été acquis par l'EPFIF en mars 2023. Ce monsieur avait bien des droits sur la cour commune AB n°375, comme indiqué dans l'acte de vente. Ce droit lui permettant d'utiliser et d'accéder à la cour commune AB n°375. La cour est accessible depuis son bien par un couloir traversant le bien cadastré AB n°440.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par l'EPFIF.

- 17) – **Parcelle AB n°364, Cour commune en indivision** : Vous indiquez dans l'état parcellaire que tout droit indivis de cette parcelle a été vendu à la commune de Sarcelles avec la vente des propriétés cadastrées AB n°368 et AB n°483. Or M. TOKO VANGU, propriétaire de la parcelle AB n°363 lots 3 & 6 pouvait avoir accès à cette cour commune, ainsi que M. & Mme DA SILVA, propriétaires de la parcelle AB n°365. Pouvez-vous me confirmer que ces propriétaires n'ont aucun droit indivis sur cette parcelle ?

A notre connaissance ces propriétaires n'ont pas de droit notarié sur cette cour AB n°364, selon le cadastre, ainsi que les fiches de renseignements hypothécaires. De plus, M. & Mme DA SILVA, ainsi que M. TOKO VANGU ne se sont pas manifestés sur la détention de droit sur cette parcelle.

L'acte notarié datant du 29 décembre 2017, à propos de l'acquisition du 17 rue du Chaussy par la commune de Sarcelles, indique que la commune acquiert également tous les droits à la cour commune figurant au cadastre sous la section AB n°364.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note des justifications avancées par l'EPFIF.

- 18) – **Parcelle AB n°482, passage** : M. TOKO VANGU, propriétaire de la parcelle AB n°363 lots 3 & 6 pouvait avoir accès à ce passage, ainsi que M. & Mme DA SILVA propriétaires de la parcelle AB n°362. Pourquoi ne sont-ils pas signalés comme propriétaire indivis de ce passage, au même titre que la SCI du Chaussy, propriétaire de la parcelle AB n°367 ou de la commune de Sarcelles, propriétaire des propriétés cadastrées AB n°371, AB n°378, AB n°368 et AB n°483 ?

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

Le 29 décembre 2017, la commune de Sarcelles a acquis via l'acquisition du 17 rue du Chaussy, tous les droits de communauté au passage commun figurant au cadastre sous la section AB n°482.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des justifications données par l'EPFIF et en l'absence de réaction de la part des propriétaires sollicités par lettre recommandée, qui ont au demeurant accusé réception de la notification adressée par l'EPFIF.

Cependant, il note que M. & Mme MESSAOUDI propriétaires de la parcelles AB n°367 ont également des droits indivis sur la parcelle AB n°482, comme vous leur avez notifiés le 30 août 2023, courrier auquel, Mme Amelle MESSAOUDI n'a pas accusé réception.

Sans préjuger de mes conclusions sur le projet de déclaration d'utilité publique, force est de constater que le projet de démolition et de reconstruction de l'Îlot rue du Chaussy se justifie.

Dans un tissu urbain remarquable, centre ancien du village de Sarcelles, le bâti de l'Îlot de la rue du Chaussy est très dégradé et sans valeur patrimoniale architecturale, avec des petits immeubles collectifs et pavillons accolés les uns aux autres.

La ville a acquis depuis 2006 une partie de cet habitat, avec pour objectif sa reconstruction. Les questions d'insalubrité sont maintenant plus prégnantes du fait de l'ancienneté de certaines acquisitions, dont la dégradation constitue désormais une menace pour la sécurité.

Le projet de la rue du Chaussy (47 logements, 30 démolis, inscrits dans le contrat de développement territorial) créé 17 logements et s'inscrit donc dans l'actuelle stratégie du SDRIF. Elle répond également à un besoin pour la ville de davantage de mixité sociale, en diversifiant son offre locative par du logement locatif libre, destiné aux actifs, maîtrisé par un promoteur institutionnel.

Par ailleurs le projet prend en compte les préoccupations environnementales avec l'aménagement de la rivière « Petit Rosne » et les circulations douces et la renaturation des berges, en accord avec le SIAH, gestionnaire du cours d'eau.

Courdimanche, le 16 novembre 2023



Rémy PIEDVACHE
Commissaire enquêteur

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

**2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU
PROJET**

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1a Objet des enquêtes conjointes

Par délibération du 14 décembre 2021 le conseil municipal de la commune de Sarcelles demande l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), préalablement à la déclaration d'utilité publique du projet de démolition et reconstruction de l'Îlot rue du Chaussy.

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

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

Il a pour but d'intervenir sur deux problématiques :

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

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

1b Cadre réglementaire

Compte-tenu de ses caractéristiques, l'enquête publique préalable à la DUP est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment l'article L110-1 ainsi que les articles R.111-1 à R112-24.

De même, l'enquête parcellaire est également régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment l'article 110-1-1^{er} alinéa ainsi que les articles R.131-1 à R.131-14. (*Voir supra P5*)

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Un arrêté préfectoral n°2023-17343 en date du 26 juillet 2023 a prescrit l'ouverture de cette enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe relatives au projet de démolition et reconstruction de l'Îlot rue du Chaussy. (*Cf. pièce jointe n°2*)

1c Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 25 septembre au vendredi 13 octobre 2023 inclus**, soit pendant 19 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences à la direction de l'urbanisme de la Mairie de Sarcelles dans de bonnes conditions d'organisation et d'accueil du public.

Deux registres et deux dossiers techniques ont été mis à la disposition du public à la direction de l'urbanisme, 3 Boulevard Albert-Camus à Sarcelles, siège de l'enquête, pendant toute la durée des enquêtes conjointes.

Les dossiers d'enquêtes étaient également consultables sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise et sur le site de la ville de Sarcelles et le public avait également la possibilité de faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par courrier à l'adresse du siège des enquêtes.

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire des affiches d'avis d'enquête ont été effectués correctement (*Cf. pièces jointes n°4 à 6*). D'autres mesures de publicité et d'information ont été prises, notamment sur les panneaux lumineux de la ville. (*Voir supra P15 article 2 paragraphe 2b du rapport*)

La durée de l'enquête de 19 jours respectait bien la durée réglementaire minimum de 15 jours prescrit par le code de l'expropriation. Il avait été décidé d'un commun accord d'assurer une permanence en fin d'après-midi le jeudi 5 octobre, afin de permettre aux habitants non disponibles durant les heures habituelles d'ouverture de la mairie, de s'y rendre.

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a été signalé au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère que chacun était en mesure de pouvoir s'exprimer pendant toute la durée de l'enquête.

L'adjointe au maire de la ville de Sarcelles a clôturé les registres, respectivement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire, le 13 octobre 2023.

À l'occasion de la réunion d'échange, qui s'est tenue le 20 octobre 2023, le commissaire enquêteur a remis à la maîtrise d'ouvrage, le procès-verbal de synthèse faisant état des observations du public. Il a également fait part de ses propres observations et interrogations.

L'EPFIF et la commune de Sarcelles ont transmis par voie électronique au commissaire enquêteur leur mémoire en réponse le 03 novembre 2023, en répondant point par point aux

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

questions posées, qui avaient également pour objectif d'éclairer davantage le public, sur les choix retenus.

1d Sur les dossiers soumis aux enquêtes conjointes

Les dossiers d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire comportaient toutes les pièces requises prévues respectivement à l'article R112-5 et à l'article R131-3 du code de l'expropriation.

De même un courrier a été adressé, par le maître d'ouvrage l'EPFIF, à chaque propriétaire concerné par l'enquête parcellaire en recommandé avec accusé de réception, conformément aux dispositions de l'article R131-6 du code de l'expropriation. (*Voir supra P6 du présent rapport*)

1e Sur l'avis des services de l'État

Les dispositions réglementaires précitées des présentes enquêtes conjointes ne requièrent pas d'avis circonstanciés des services de l'État, ainsi que de la Mission régionale d'autorité environnementale, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, qui relève de l'article L123-2 du code de l'environnement.

1f Sur les observations du public

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 25 septembre au 13 octobre 2023 n'a pas mobilisé le public, seulement deux observations ont été formulées sur les registres et deux courriers ont été adressés au commissaire enquêteur. (*Cf. pièces jointes n°15 & 18*)

Cependant, dans son procès-verbal de synthèse (*Cf. pièce jointe n°7*), le commissaire enquêteur a émis quelques remarques, que l'on peut résumer par les thèmes suivants :

- Exclusion du pavillon sis à la parcelle AB n°586 du périmètre du projet de DUP,
- Justification de la procédure de déclaration d'utilité publique,
- L'insertion environnementale du projet.

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

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

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

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

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

2. ANALYSE RELATIVE A L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

2a Sur la forme et la procédure d'enquêtes conjointes

En la forme, les prescriptions réglementant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire conjointes ont été mises en œuvre, notamment :

- Les modalités de publicité légale et d'information du public (publication dans la presse, affichage...) ont été effectuées. Les pièces justificatives sont jointes au rapport d'enquêtes.
- Un dossier, relatif à chaque enquête, a été mis à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme de la ville de Sarcelles et sur le site de la préfecture du Val d'Oise, ainsi que celui de la ville, pendant toute la durée des enquêtes, comportant toutes les pièces utiles (notice de présentation, dossier d'enquête parcellaire, pièces administratives...).
- Les permanences de réception du public se sont régulièrement tenues et ont permis aux personnes qui le souhaitaient de rencontrer le commissaire enquêteur et de faire leurs observations sur le projet.
- Un procès-verbal de synthèse des observations a été remis par le commissaire enquêteur à l'EPFIF, maître d'ouvrage, ainsi qu'à la ville de Sarcelles, le 20 octobre 2023 qui ont apporté leurs réponses le 03 novembre 2023.
- Les conclusions motivées du commissaire enquêteur, distinctes du rapport, sont arrêtées après analyse de l'ensemble des observations présentées et des réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage.

2b Sur le fond du projet. Analyse bilantielle

Conformément à l'arrêt du Conseil d'État du 28 mai 1971 « ville nouvelle Lille Est », un projet n'est désormais plus considéré seulement en raison de sa nature propre, mais s'apprécie au regard du bilan des aspects positifs et négatifs tenant à un ensemble d'éléments extérieurs. La procédure de DUP destinée à l'origine à mettre en balance le droit de propriété avec un intérêt public doit donc permettre **l'arbitrage entre une multitude d'intérêts divergents**.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Préalablement au sens de l'avis, qui doit être rendu dans le cadre de la procédure de DUP nous devons répondre aux questions suivantes :

○ **L'opération présente-t-elle un caractère d'utilité publique ?**

Dans un tissu urbain remarquable, centre ancien du village de Sarcelles, le bâti de l'Îlot de la rue du Chaussy est très dégradé et sans valeur patrimoniale architecturale, avec des petits immeubles collectifs et pavillons accolés les uns aux autres conçus autour de cours liées au passé rural de la commune.

La ville a acquis depuis 2006 une partie de cet habitat, avec pour objectif sa reconstruction et pour éviter toute nouvelles dégradations. Elle a muré les immeubles, afin de mettre fin à la situation d'habitat indigne.

Hormis un pavillon remarquable (*voir supra P18*) au nord de l'Îlot, qui n'est pas intégré aux limites du projet de déclaration d'utilité publique, ce patrimoine n'est pas réhabilitable.

Enfin, les questions d'insalubrité sont maintenant plus prégnantes du fait de l'ancienneté de certaines acquisitions (premières acquisitions en 2006) dont la dégradation constitue désormais une menace pour la sécurité.

Le projet participe à la nécessité pour la ville de modifier l'esthétique et la conformation des lieux avec une offre différente de logements. En effet les logements locatifs ne constituant pas de l'habitat social (55% de logements collectifs sociaux) et sous maîtrise publique sont très peu représentés. Il importe de créer à Sarcelles une offre d'habitat locative privée, offre complémentaire à celle sociale présente majoritairement à Sarcelles.

Au village s'ajoute la problématique des espaces publics à développer en raison d'un habitat dense, de la requalification du tissu existant, dans le périmètre de deux monuments historiques, d'ouverture du quartier sur la ville grâce à la valorisation du « Petit Rosne ».

Par ailleurs, l'insertion du projet dans l'environnement est bien décrite. Le bilan d'artificialisation des sols est positif puisque les surfaces bâties projetées sont plus faibles que celles existantes. Les espaces plantés et les aires de stationnement engazonnées offrent de grandes surfaces de pleine terre, perméables et préservent la trame brune (écosystèmes des sols).

Le projet permettra également de lutter contre la vétusté et l'insalubrité de petites copropriétés, qui se trouvent exposées au problème de sur occupation des logements, en raison de propriétaires bailleurs peu vertueux, voire clairement de « *marchands de sommeil* ».

Avec la création d'une nouvelle voie, il contribuera à fluidifier la rue Pierre-Brossolette, artère commerçante principale du village de Sarcelles, qui est perturbée par l'engorgement quotidien de la rue. Le PLU a ainsi instauré un emplacement réservé sur plusieurs parcelles de la partie centrale en vue de la réalisation de cette nouvelle voie permettant le dédoublement de la rue Pierre-Brossolette.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

L'opération revêt clairement un caractère d'utilité publique, qui n'est d'ailleurs pas contesté par le public.

○ **Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?**

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

Les expropriations envisagées se trouvent imbriquées dans les parcelles acquises par la ville ou l'EPPFIF et ne permettent donc pas en l'état de réhabiliter ce quartier. (*Cf. Pièce jointe n°17*)

Par contre on pourrait s'interroger sur les raisons qui ont exclu du périmètre du projet de DUP, la parcelle AB n°586, pavillon adossé à des bâtiments, qui sont dans ce périmètre et promis à la démolition.

Les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération.

○ **Le bilan coûts-avantages penche t'il en faveur de l'opération ?**

Le bilan coûts-avantages s'analyse au travers des atteintes à la propriété privée, du coût financier, des inconvénients d'ordre social et d'atteinte à d'autres intérêts d'ordre public.

▪ Les atteintes à la propriété privée

Les atteintes à la propriété privée existent. L'enquête parcellaire a permis 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 :

- Le renouvellement urbain permettant un recyclage foncier de parcelles au patrimoine bâti très dégradé et la création de nouveaux logements attractifs, répondant aux besoins de nouveaux produits habitat de la ville.
- Le développement des espaces publics au village, en raison d'un habitat dense, de la requalification du tissu existant, dans le périmètre de protection de deux monuments historiques, d'ouverture du quartier sur le reste de la ville grâce à la valorisation du « Petit Rosne ».

L'opération justifie, pour le commissaire enquêteur, les atteintes à la propriété privée, qu'il ne juge pas excessive, au regard de la suroccupation d'un habitat au demeurant indigne et de la présomption de certains propriétaires que l'on peut qualifier « *de marchands de sommeil* ».

▪ Le coût financier

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

L'appréciation du coût financier par le Conseil d'État 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, Époux Nell*).

En l'espèce la ville de Sarcelles, en développant une stratégie d'acquisition au fil de l'eau du bâti le plus dégradé depuis 2006, a déjà engagé 2,3 M€. Les biens restant à acquérir à l'aide du fonds friche, lui-même en partie consommé est de 2,1 M€.

Selon le bilan d'aménagement fourni par la maîtrise d'ouvrage, lors de la réponse apportée au procès-verbal du commissaire enquêteur, le total des dépenses serait de 6 M€ de dépenses pour 3,8 M€ de recettes, soit un déficit de 2,2 M€.

Au regard de la nature du projet, le coût de cette réalisation ne paraît pas déraisonnable, par rapport aux finances des divers partenaires, qui auront à en supporter la réalisation.

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

L'utilité publique d'une opération peut être refusée pour des raisons d'ordre social. En l'espèce, il n'existe pas, selon le commissaire enquêteur, d'intérêt social justifiant le refus d'utilité publique de cette opération.

Parmi les autres intérêts, 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.

L'Îlot de la rue du Chaussy est actuellement, en grande partie dégradé et insalubre. Ce projet qui favorise la démolition d'un ensemble vétuste et insalubre devrait en réalité contribuer à préserver la santé publique.

S'agissant des intérêts de l'environnement, le bilan d'artificialisation des sols est positif puisque les surfaces bâties projetées sont plus faibles que celles existantes. Les espaces plantés et les aires de stationnement engazonnées offrent de grandes surfaces de pleine terre, perméables et préservent la trame brune (écosystèmes des sols). Enfin le réaménagement du « Petit Rosne » et la renaturation des berges avec l'accord du SIAH, gestionnaire du cours d'eau, favorisant la circulation douce, constitue la garantie d'une volonté de la part de la commune de prendre en compte les préoccupations environnementales des habitants du quartier.

Enfin, la reconstruction de l'Îlot de la rue du Chaussy se situant dans le périmètre de protection de deux monuments historiques, ne paraît pas de nature à compromettre la mise en valeur des deux édifices, l'église Saint Pierre-Saint Paul et le « Manoir de Miraville », bien au contraire, celui-ci est appelé à s'insérer davantage dans la vie du village de Sarcelles et à s'ouvrir par la valorisation du « Petit Rosne ».

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Au regard, de la nature sociale du projet, de la requalification de l'Îlot du Chaussy, s'insérant pleinement dans le village de Sarcelles avec la création d'une nouvelle voirie soulageant la rue principale du quartier et l'aménagement de la rivière « Petit Rosne », le bilan coûts-avantages penche véritablement en faveur de l'opération. Il n'est pas exorbitant, au regard de la nature du projet.

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête publique présenté par le maître d'ouvrage, l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) et la commune de Sarcelles,

Après une visite détaillée du secteur concerné par le projet de déclaration d'utilité publique, sous la conduite d'un représentant de l'EPFIF, maître d'ouvrage,

Après avoir échangé, lors de réunions avec les représentants de l'EPFIF et de la municipalité de Sarcelles,

Après m'être tenu à disposition du public pendant trois permanences, dont un jeudi en fin d'après-midi (16h00 – 19h00),

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de l'EPFIF et de la commune de Sarcelles,

Je considère que :

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,
- Le dossier d'enquête était complet, il contenait l'ensemble des informations nécessaires à une bonne compréhension du projet de déclaration d'utilité publique,
- Les éléments de réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage, aux observations formulées sont complets et constructifs,

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique au projet de démolition et de reconstruction de l'Îlot de la rue du Chaussy, **assorti des recommandations suivantes :**

- **Je recommande** à l'Établissement public foncier d'Île-de-France et à la commune de Sarcelles de porter une attention particulière au pavillon sis à la parcelle AB n°586, bien qu'il ne soit pas dans le périmètre du projet de déclaration d'utilité

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

publique, mais qui est concerné par la réalisation des travaux de démolition et de construction du projet,

- **Je recommande** d'utiliser tous les leviers existants pour proposer un relogement aux locataires en titre,
- **Je recommande** de veiller à ce que le *projet de construction respecte les contraintes imposées par le SIAH, gestionnaire du cours d'eau le « Petit Rosne » notamment, en ce qui concerne la rétention des eaux à la parcelle ayant rejet au réseau (exemple : création de bassins de retenue),*
- **Je recommande** enfin, de veiller à ce que le projet de construction respecte le plan de prévention du risque inondation le long du « Petit Rosne », qui pourrait être élaboré en 2024.

Courdimanche, le 16 novembre 2023



Rémy PIEDVACHE
Commissaire enquêteur

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

**3^{ème} PARTIE – ENQUÊTE PARCELLAIRE – PROCES-
VERBAL ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1a Objet de l'enquête parcellaire

Par délibération du 14 décembre 2021 le conseil municipal de la commune de Sarcelles demande l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), préalablement à la déclaration d'utilité publique du projet de démolition et reconstruction de l'Îlot rue du Chaussy.

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

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

1b Procédure et déroulement de l'enquête

L'enquête parcellaire est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment l'article L110-1-1^{er} alinéa ainsi que les articles R.131-1 à R.131-14.

Un arrêté préfectoral n°2023-17343 en date du 26 juillet 2023 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointes relatives au projet de démolition et de reconstruction de l'Îlot rue du Chaussy.

Avant le démarrage de l'enquête, j'ai fait part au maître d'ouvrage de quelques interrogations sur parfois l'absence de cohérence de certains éléments de dossier, qui devaient faire l'objet d'un ajustement, avant la mise à disposition du public. Il s'agissait notamment de mettre à jour le plan parcellaire, par rapport aux propriétés acquises en 2023 par l'EPFIF.

L'enquête parcellaire s'est déroulée du **lundi 25 septembre au vendredi 13 octobre 2023 inclus**, soit pendant 19 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences à la direction de l'urbanisme de la Mairie de Sarcelles dans de bonnes conditions d'organisation et d'accueil du public.

Un registre et un dossier technique a été mis à la disposition du public à la direction de l'urbanisme, 3 Boulevard Albert-Camus à Sarcelles, siège de l'enquête, pendant toute la durée de l'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise et sur le site de la ville de Sarcelles et le public avait également la possibilité de faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par courrier à l'adresse du siège de l'enquête.

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire des affiches d'avis d'enquête ont été effectués correctement (*Cf. pièces jointes n°4 à 6*). D'autres mesures de publicité et d'information ont été prises, notamment sur les panneaux lumineux de la ville. (*Voir supra P15 article 2 paragraphe 2b du rapport*)

La durée de l'enquête de 19 jours respectait bien la durée réglementaire minimum de 15 jours prescrit par le code de l'expropriation. Il avait été décidé d'un commun accord d'assurer une permanence en fin d'après-midi le jeudi 5 octobre, afin de permettre aux habitants non disponibles durant les heures habituelles d'ouverture de la mairie, de s'y rendre.

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a été signalé au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère que chacun était en mesure de pouvoir s'exprimer pendant toute la durée de l'enquête.

L'adjointe au maire de la ville de Sarcelles a clôturé le registre de l'enquête parcellaire, le 13 octobre 2023.

À l'occasion de la réunion d'échange, qui s'est tenue le 20 octobre 2023, le commissaire enquêteur a remis à la maîtrise d'ouvrage, le procès-verbal de synthèse faisant état des observations du public.

Il a également fait part de ses propres observations et interrogations.

L'EPFIF et la commune de Sarcelles ont transmis par voie électronique au commissaire enquêteur leur mémoire en réponse le 03 novembre 2023, en répondant point par point aux questions posées, qui avaient également pour objectif d'éclairer davantage le public, sur les choix retenus.

1c Information des propriétaires

Les propriétés susceptibles d'être expropriées se situent du 3 au 25 rue du Chaussy et au 3 place du 11 novembre à Sarcelles.

A l'ouverture de l'enquête publique, ce sont au total 16 parcelles cadastrales et 19 propriétaires qui sont concernés. Dans cette même zone, la ville de Sarcelles est déjà propriétaire de 31 parcelles, dont 5 encore en indivision (cours communes). L'EPFIF a également acquis 6 parcelles dont 2 en indivision. (*Voir infra P51*)

Un courrier en recommandé avec accusé réception a été adressé, par le maître d'ouvrage l'EPFIF, à chaque propriétaire et ayant droits, réels ou présumés comme tels (*voir infra P51 tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires*), leur notifiant le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie, conformément aux dispositions de l'article R131-6 du code de l'expropriation. (*Voir supra P6 du présent rapport*)

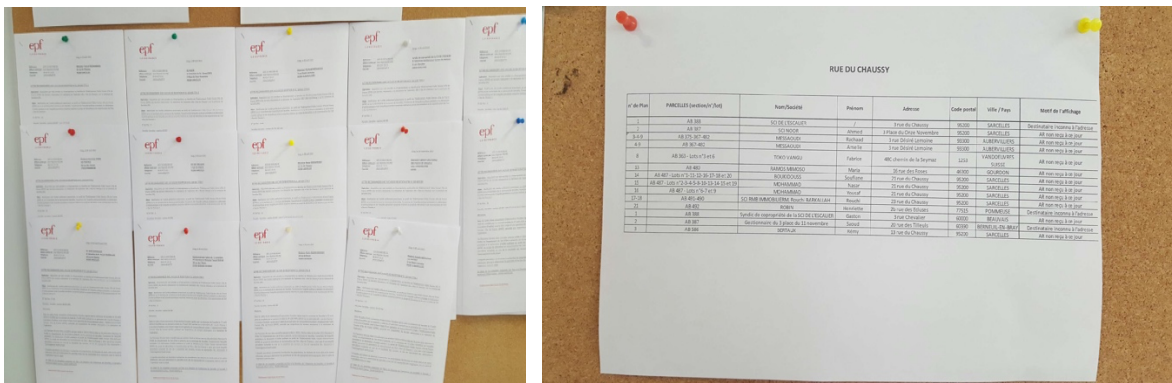
Cette notification comportait outre le courrier :

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique n°2023-17343 du 26 juillet 2023 ;
- Un extrait de l'état parcellaire ;
- Un questionnaire à retourner.

Un exemplaire des courriers est en pièce jointe du présent procès-verbal. (Cf. pièce jointe n°20)

Au démarrage de l'enquête parcellaire, sur les 24 courriers envoyés en recommandé, seuls 13 accusés de réception ont été retournés. Pour les propriétaires n'ayant pas répondu, un affichage a été apposée en mairie jusqu'à la fin de l'enquête, conformément aux dispositions réglementaires. (Cf. pièce jointe n°19)



Affichage en mairie des propriétaires n'ayant pas accusé réception de leur notification

Au cours de l'enquête parcellaire, une personne s'est rendue à l'une de mes permanences pour déclarer, qu'elle était gérante de la Société Civile Immobilière NOOR, propriétaire d'un immeuble sis au 3 place du 11 novembre à Sarcelles, concerné par la procédure d'expropriation, en apportant les éléments de preuve, qui ont été consignés sur le registre y afférent.

Il est à noter que les recommandés adressés à la SCI NOOR, respectivement le 30 août 2023 et le 26 septembre 2023 ont été adressés, respectivement à M. Ahmed DRIS et à M. IBRAHEEM, anciens gérants, qui n'ont pas retiré leur recommandé. Seul le courrier remis par M. LACROUTS, représentant de la Mairie de Sarcelles, dans la boîte aux lettres de la SCI NOOR au 3 place du 11 novembre a bien été reçu par M. JEBARA, actuel gérant de la SCI NOOR. (Cf. pièce jointe n°15)

Lors de l'établissement de mon procès-verbal, j'ai posé quelques questions sur certaines parcelles, essentiellement des cours communes ou passage en indivision, auquel il m'a été répondu par courriel le 03 novembre 2023, apportant les justifications nécessaires à la réalité des propriétés. (Cf. pièce jointe n°8)

1d suivi des notifications aux propriétaires

Un 1^{er} envoi a été fait par LRAR le 30/08/2023

Un 2^{ème} envoi a été fait par LRAR le 26/09/2023 à la SCI NOOR

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

Tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires

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

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

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

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE CONJOINTES**

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

Ainsi il apparaît que l'ensemble de la procédure a été respectée et que tous les propriétaires concernés ont été avisés.

2. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conclusion et après un examen détaillé et approfondi du dossier parcellaire et des observations présentées par les propriétaires ou leurs ayants-droits, le commissaire enquêteur :

- Constate que les parcelles concernées par l'enquête parcellaire sont bien dans le périmètre soumis à enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire conjointes ;
- Constate que chaque propriétaire ou ayant-droit a régulièrement été avisé et a reçu un dossier d'information, comprenant l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 26 juillet 2023, un extrait de l'état parcellaire et un questionnaire à renvoyer ;
- Constate que les dispositions de l'article R131-3 et de l'article R131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ont été respectées.

Le commissaire enquêteur donne donc un **avis favorable** à la cessibilité des parcelles décrites à l'état parcellaire et figurant sur l'état parcellaire joint au dossier soumis à l'enquête conjointe.

Courdimanche, le 16 novembre 2023



Rémy PIEDVACHE
Commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES**ANNEXES**

- PJ1 Délibération du 14 décembre 2021 de la commune de Sarcelles sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes de déclaration d'utilité publique et parcellaire
- PJ2 Arrêté préfectoral n°2023-17343 du 26 juillet 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointes relatives au projet de démolition et de reconstruction de l'îlot rue du Chaussy
- PJ3 Décision n°E23000042 /95 du TA de nomination du Commissaire enquêteur le 07 juillet 2023
- PJ4 1^{ère} parution dans la presse de l'avis le 13 septembre 2023
- PJ5 2^{ème} parution dans la presse de l'avis le 27 septembre 2023
- PJ6 Certificat d'affichage du 10 octobre 2023
- PJ7 Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur du 20 octobre 2023
- PJ8 Mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage du 03 novembre 2023
 - DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
 - PJ9 Notice explicative du 14 décembre 2021
 - PJ10 Plan de situation
 - PJ11 Périmètre délimitant les immeubles à exproprier
 - PJ12 Évaluation sommaire et globale des Domaines
 - PJ13 Appréciation sommaire des dépenses
 - PJ14 Point d'avancement FF de Sarcelles
 - PJ15 Registre d'enquête publique
 - DOSSIER PARCELLAIRE
 - PJ16 L'état parcellaire
 - PJ17 Le plan parcellaire
 - PJ18 Registre d'enquête parcellaire
 - PJ19 Tableau d'affichage des notifications en Mairie
 - PJ20 Exemple de LRAR du 30/08/2023 et du 26/09/2023