



DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE DE SAINT GRATIEN

**REALISATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT
PROGRAMMEE**

(OAP) BOULEVARD PASTEUR

**DOSSIERS D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET D'ENQUETE PARCELLAIRE
CONJOINTS**

SOMMAIRE

Il comprend les pièces suivantes :

Préambule

1. dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- A. Plan de situation
- B. Objet de l'enquête
- C. Notice explicative
- D. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- E. Plan général des travaux
- F. L'appréciation sommaire des dépenses

G. Annexes :

- délibération du Conseil municipal du 24 /09/ 2020 de lancement de la demande d'utilité publique pour la réalisation de l'Orientation d'Aménagement boulevard Pasteur

- délibération du Conseil municipal du 19/11/2020 de lancement de la modification n°6 du PLU

-extrait du plan d'action du PLHI du 16/12/2015 de la CAVAM

-Le courrier de la Préfecture du Val d'Oise concernant les obligations du SDRIF de la ville de Saint Gratien en date du 18 octobre 2018

-La réponse de la Mairie au courrier de la Préfecture jointe au rapport d'enquête publique

-L'OAP boulevard Pasteur et son règlement au PLU (Zone UGb)

2. Dossier d'enquête parcellaire conjoint:

- 1. NOTICE EXPLICATIVE
- 2. PLAN PARCELLAIRE
- 3. ETAT PARCELLAIRE
- 4. RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX
- 5. ANNEXE :
RELEVES DE PROPRIETE DE LA DGFIP

PREAMBULE

Le présent dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est réalisé en vue de démontrer l'utilité publique de la réalisation des travaux prévisionnels de l'orientation

d'aménagement programmée (OAP) boulevard Pasteur sis à Saint Gratien (95210) et inscrite à son Plan Local de l'Urbanisme.

Le périmètre de l'OAP est situé sur le seul territoire la ville.

Le pétitionnaire est la Ville de Saint Gratien (95210).

Le dossier d'enquête préalable à la DUP sera conjointement déposé avec le dossier d'enquête parcellaire comme indiqué dans délibération du Conseil municipal de Saint Gratien du 24 septembre 2020. Elles conservent, cependant, chacune leur identité propre.

Il est ici rappelé que, dans la mesure où la collectivité est en capacité d'ores et déjà d'identifier les parcelles à exproprier et leurs propriétaires, la ville dépose conjointement les présents dossiers tel que cela est prévu à l'article R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément à l'article R.112-1 du code de l'expropriation, les enquêtes publiques de la présente opération de travaux seront ouvertes et organisées par le Préfet du Val d'Oise.

La ville qui doit maîtriser le foncier, s'agissant de travaux réalisables en une seule tranche pour une opération globale d'aménagement, a échoué dans les négociations amiables d'acquisition des parcelles restantes du périmètre et ce, avec les deux seuls propriétaires qui jusqu'à ce jour encore refusent les propositions financières.

Ce projet concerne la réalisation d'un programme prévisionnel de construction d'environ 100 logements comprenant 2 petits immeubles collectifs sur le boulevard Pasteur et des maisons individuelles ou de ville en cœur d'ilot

Cette opération permet à la commune de répondre notamment à la fois à la loi ALUR, aux obligations qui lui ont été imposées par la Préfecture du Val d'Oise au titre du SDRIF et du PLHI de sa communauté d'agglomération la CAVAM de 2015 -2020 (désormais nommée Communauté d'Agglomération Plaine Vallée -CAPV).

IL EN EST DE MEME DE L'ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE RELEVANT DU CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE.

1.2. TEXTES REGISSANT LES ENQUETES PUBLIQUES :

Les textes relatifs aux enquêtes publiques code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sont notamment :

- Les articles L.1, L.110-1 ; articles R.121-1 et suivants,
- Les articles L 121-1 et suivants du code de l'expropriation relatifs à la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité,
- Les articles R 121-1 et suivants du code de l'expropriation relatifs à la déclaration d'utilité publique.

L'article L.1 dispose que « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

2. LA PROCEDURE :

La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique. Cette procédure est nécessaire en vertu du Code Civil qui prévoit (article 545) que "nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité".

Néanmoins, une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Indépendamment des accords amiables éventuels qui pourront être passés pour la cession des parcelles restantes, la procédure d'expropriation sera conduite conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

3. LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP):

3.1 COMPOSITION :

Il est composé des pièces suivantes, conformément à l'article R.112-4 du code de l'expropriation :

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative

2° Le plan de situation

3° Le plan général des travaux

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

5° L'appréciation sommaire des dépenses

3.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE (articles R.112-4 à R.112-27) :

Elle se déroule lors de la phase administrative.

Sur la base du dossier d'enquête complet, la Mairie de Saint Gratien saisit le Préfet du Val d'Oise pour qu'il procède à l'organisation de l'enquête publique, conformément aux articles R.112-8 à R.112-16 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

(Il sera organisé une enquête publique conjointe, regroupant:

- l'enquête d'utilité publique, en application des dispositions des articles L.110-1 et suivants du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,
- l'enquête parcellaire en application des articles R 131-1 à R 132-4 du code de l'expropriation).

Conformément aux articles R.131-1 du code de l'expropriation, le Préfet saisit le Président du Tribunal Administratif et lui adresse une demande d'ouverture d'enquête en lui précisant ses caractéristiques principales (objet et période).

Le Président du Tribunal Administratif désignera, dans un délai de 15 jours, un commissaire-enquêteur (ou une commission d'enquête).

Le préfet prend un arrêté d'ouverture d'enquête (article R.112-12 du code de l'expropriation).

L'arrêté préfectoral est notifié au moins 15 jours avant l'enquête publique.

L'arrêté préfectoral relatif à l'ouverture d'enquête :

- fait l'objet d'un avis de publicité, en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, huit jours au moins avant le début de l'enquête qui doit être rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête,

-doit être affiché en Mairie au moins huit jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.

Ces dispositions permettront d'informer le public des modalités de l'enquête publique :

- l'objet de l'enquête,
- la durée et le siège de l'enquête,
- les lieux, heures et jours d'ouverture au public pour consulter le dossier d'enquête et émettre des observations,
- les jours et heures de présence du commissaire-enquêteur,
- les réunions éventuelles,-les identités du demandeur et du commissaire- enquêteur.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à quinze jours et ne peut excéder 2 mois.
Sa durée est déterminée en concertation avec le commissaire-enquêteur en fonction de la nature de l'opération et de son enjeu.

Elle peut être prolongée. Le commissaire-enquêteur a possibilité d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public.

Le commissaire-enquêteur est chargé de recevoir les observations du public qui seront consignées dans un registre d'enquête sur les lieux d'enquête.

A l'issue de l'enquête, le registre de l'enquête sera clos et signé soit par le Maire, soit par le Préfet.

Le Préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur rencontre toute personne qui lui paraît utile, s'il en fait la demande. Les observations écrites et orales sont consignées au procès-verbal de synthèse.

Dans le délai de 1 mois après la fin de l'enquête, le commissaire-enquêteur adressera au Préfet son rapport et ses conclusions motivées.

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur doit préciser si ces dernières sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet. Cet avis sera transmis avec l'ensemble du dossier et des registres, au Préfet et au Président du Tribunal administratif.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera envoyée à la Mairie de Saint Gratien.

Ce rapport restera à la disposition du public en à la DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT- DSTUA, 3 allée du Clos fleuri -95210S AINT GRATIEN- ainsi qu'à la Préfecture du Val d'Oise, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

De la même façon, la Mairie publiera le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sur son site Internet, qui seront mis à disposition du public pendant un an.

L'attention des propriétaires, locataires et ayants droits des terrains situés dans la zone concernée par les travaux sera attirée sur le fait que la présente enquête est accompagnée d'une enquête parcellaire.

Celle-ci définit exactement les terrains nécessaires à l'exécution des travaux et constitue l'endroit pour les intéressés de faire valoir leurs droits.

En application du 3^{ème} alinéa de l'article L122-1 du code de l'expropriation «l'acte déclarant l'utilité publique est accompagné d'un document qui expose les motifs et les considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération».

L'arrêté préfectoral de DUP pris le cas échéant, fait l'objet de mesures de publicité:

- affichage en Mairie pendant 1 mois,
- publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture,

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique devra intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable.

Cet acte précisera le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à cinq ans.

Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

L'arrêté de déclaration d'utilité publique sera ensuite publié au recueil des actes administratifs.

Si l'arrêté de déclaration d'utilité publique est contesté, il pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

4. LE DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

4.1 COMPOSITION :

Le dossier d'enquête parcellaire est composé des pièces suivantes, conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation :

- Plan parcellaire
- Etat parcellaire

4.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

L'enquête parcellaire, se déroulant également lors de la phase administrative, a pour but de recenser les différentes propriétés touchées, de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres personnes intéressées.

L'enquête parcellaire n'a pas pour objectif la justification du projet qui a fait l'objet d'une DUP (déclaration d'utilité publique).

Le commissaire-enquêteur doit seulement donner son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, c'est-à-dire permettre : de déterminer la cohérence de l'emprise foncière avec le projet, de rechercher les propriétaires et titulaires de droits réels et autres ayant-droits, afin de détenir les éléments de droit foncier concrets qui permettront de passer les actes d'acquisition (amiabes ou par expropriation).

Le commissaire-enquêteur, tenant compte des observations recueillies, donne son avis motivé sur l'emprise des ouvrages et établit un procès-verbal.

Elle est organisée conjointement. C'est à ce stade de la procédure que les propriétaires intéressés sont appelés à faire valoir leurs droits.

Les propriétaires reçoivent une notification individuelle, sous pli recommandé avec avis de réception et sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité.

Le préfet désigne, par arrêté, un commissaire-enquêteur ou une commission d'enquête.

Le commissaire-enquêteur désigné pour procéder à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique peut être désigné pour procéder également à l'enquête parcellaire ;

Le même arrêté précise :

-L'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours;

-Les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans la mairie et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire ;

-Le lieu où siègera le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête ;

-Le délai dans lequel le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ledit délai ne pouvant excéder un mois.

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est publié par voie d'affiches et, éventuellement, partout autres procédés, à l'hôtel de ville.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au Maire ; il est certifié par lui. Le même avis est en outre inséré en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

Conformément à l'article R131-6 :

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.

Conformément à l'article R 131-7:

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Enfin et conformément à l'article R131-8 :

Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Clôture de l'enquête parcellaire (articles R.131-9 à R.131-11)

A l'expiration du délai de l'enquête parcellaire, les registres d'enquête sont clos et signés par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête émettra son avis motivé sur l'emprise du projet et dressera le procès-verbal de l'opération.

Conformément à l'article R112-22 du code de l'expropriation, le commissaire-enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Le commissaire-enquêteur transmet le dossier, au préfet, qui émet un avis et transmet le dossier au préfet.

4.3 ARRETE DE CESSIBILITE (ARTICLES R.132-1A R.132-3) :

Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire. Ces propriétés déclarées cessibles sont désignées conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. L'identité des propriétaires est précisée conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 5 de ce décret ou de l'alinéa 1^{er} de l'article 6 du même décret, sans préjudice des cas exceptionnels mentionnés à l'article 82 du décret d'application n°55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955.

Conformément à l'article R132-4 du code de l'expropriation :

«Lorsque l'acte déclaratif d'utilité publique est pris postérieurement à l'enquête parcellaire et qu'il est établi conformément aux prescriptions de l'article R.132-2, il vaut arrêté de cessibilité».

Ci-dessous le schéma synthétique de la phase administrative.

5. LA PLACE DES ENQUETES PUBLIQUES DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

SCHÉMA SYNTHÉTIQUE DE LA PHASE ADMINISTRATIVE

