

CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

effectuée du 13 novembre 2017 au 15 décembre 2017,
sur la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES AGNETTES
à GENNEVILLIERS (92230)

Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été constitué conformément à la réglementation.

Mesures de publicité

Les mesures de publicité prescrites ont été strictement respectées à l'exception de l'affichage sur les lieux à la charge de la SEMAG 92 pour lequel une insuffisance a été constatée en cours d'enquête, insuffisance à laquelle il a été remédié dès que possible : 12 affiches ont alors été mises en place à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Un constat d'huissier établi le 30 novembre 2017, atteste de cet affichage (annexe n°5 du rapport).

Avec le renforcement, durant la deuxième partie de l'enquête, de l'affichage initialement prévu, j'ai considéré que cette mesure permettait d'assurer une information suffisante des personnes présentes sur le site, permettant aux propriétaires qui n'auraient pas bénéficié personnellement d'une notification, de prendre connaissance du dossier et d'exprimer leurs observations écrites, d'autant que deux panneaux d'affichage administratif, sur lequel l'avis d'enquête avait été apposé dans les délais prescrits, sont situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC et trois autres à proximité dans le quartier des Agnettes.

De ce fait, je n'ai pas estimé opportun de décider de prolonger l'enquête au-delà de son terme, le 15 décembre 2017. J'en ai fait part au préfet des Hauts-de-Seine par lettre du 13 décembre (en réponse à sa lettre du 8 décembre) (annexe n°11 du rapport)

Déroulé de l'enquête

Deux personnes propriétaires d'immeubles soumis à l'enquête parcellaire se sont présentées lors de permanences du commissaire enquêteur sans présenter d'observations écrites.

Aucune observation n'a été portée sur les registres papier ou dématérialisé. Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur.

Un copropriétaire d'un immeuble indivis s'est fait connaître par lettre adressée au maire de Gennevilliers.

Observations et conclusions du commissaire enquêteur

Observations générales

Au terme de l'enquête les copies des notifications initiales, des accusés de réception et des réponses reçues ont été remises par la SEMAG 92 au commissaire enquêteur. Il en a tiré un tableau d'analyse, en annexe n°14 du rapport.

Il ressort de ce tableau que des accords ont été conclus ou sont en vue pour les acquisitions d'immeubles de logement, le relogement d'occupants intéressés, l'indemnisation d'autres occupants. La procédure d'expropriation ne devrait se poursuivre que sur des droits à purger sur des indivisions.

Délais à respecter pour l'identification des locataires et des détenteurs de droits réels non identifiés avant l'enquête

Par ailleurs, l'article 20 de l'arrêté préfectoral, les avis affichés et les lettres de notification rappellent les dispositions des articles L. 311-1 à 3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Pour permettre à l'expropriant d'identifier les locataires, qui peuvent également bénéficier d'une indemnité et d'une proposition de relogement, l'article L. 311-2 fait alors une double obligation aux propriétaires (ou usufruitiers) concernés :

- d'une part « appeler, »²⁰
- d'autre part identifier leurs locataires auprès de l'expropriant.

Cette identification des locataires auprès de l'expropriant doit intervenir dans un délai d'un mois (la notification étant faite avant le début de l'enquête) en application de l'article R. 311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique²¹.

Le contenu de l'article R. 311-1 n'a pas été rappelé dans ces documents, ni par conséquent le délai d'un mois durant lequel l'identification des locataires doit intervenir.

Il en va de même pour l'article R. 311-2 qui fixe un délai de 1 mois aux autres détenteurs de droits réels pour se faire connaître auprès de l'expropriant dans le cadre de la mise en œuvre de l'article L.311-3 (affichage en mairie à leur intention).

Je recommande en conséquence une souplesse dans l'application de ce délai d'un mois.

Informations sur le calendrier prévisionnel des procédures

Enfin pour répondre à une préoccupation exprimée lors de l'enquête et en complément des informations apportées dans le paragraphe 4 (décisions prises à l'issue de l'enquête) de la pièce 3 (condition d'insertion de l'enquête dans la procédure administrative) du dossier mis à l'enquête, je

²⁰ Ce qui implique probablement, pour ces propriétaires, une obligation d'information des locataires sur l'enquête publique.

²¹ Article R. 311-1 « La notification prévue à l'article L. 311-1 est faite conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 311-30. Elle précise que le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes. »

recommande à la SEMAG 92 d'indiquer aux personnes concernées le calendrier prévisionnel de libération des emprises ainsi que de l'indemnisation préalable et du relogement des occupants qui le souhaiteraient.

Conclusion

Considérant :

- que l'enquête parcellaire a été conduite en sorte que les propriétaires concernés puissent exprimer leurs observations écrites, se faire connaître s'ils n'avaient pas été identifiés au préalable, et identifier leurs locataires auprès de l'expropriant,
- que l'acquisition dans leur totalité de chacune des parcelles objet de l'enquête parcellaire est nécessaire à la réalisation de l'aménagement de la ZAC des Agnettes,
- que les conditions proposées par la SEMAG 92 pour l'indemnisation des propriétaires de ces parcelles et pour le relogement des occupants qui le souhaitent, sont satisfaisantes,
- que sur ces bases, dès lors que le projet d'aménagement de la ZAC des Agnettes aura été reconnu d'utilité publique, un arrêté de cessibilité pourra intervenir sur tout ou partie des immeubles identifiés lors de l'enquête parcellaire,

je donne un avis favorable à l'établissement d'un arrêté de cessibilité portant sur tout ou partie des parcelles objets de la présente enquête.

Arrêté le 15 janvier 2018



Jean-Jacques LAFITTE