

**COMMUNE DE
BOULOGNE-BILLANCOURT (92)**

**Projet de réalisation d'une « Sente piétonne »
à Boulogne-Billancourt
entre le 24 rue du Fief et le 33-35 rue des Peupliers**

Enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et
parcellaire du 26 février 2018 au 30 mars 2018

**RAPPORT D'ENQUÊTE
ET CONCLUSIONS MOTIVÉES**

Commissaire enquêteur


Bernard AIMÉ

A /	<u>RAPPORT D'ENQUÊTE</u>	4
1 -	PRESENTATION DU PROJET D'OPERATION « SENTE FIEF »	5
1.1 -	ORIGINE ET OBJET DU PROJET D'OPERATION « SENTE FIEF »	5
1.2 -	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP ET PARCELLAIRE	6
1.3 -	AUTORITE RESPONSABLE DU PROJET DE « SENTE FIEF »	7
1.4 -	DESCRIPTION DU PROJET DE « SENTE FIEF »	8
2 -	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	19
2.1 -	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	19
2.2 -	ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	19
2.3 -	PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC	20
2.4 -	CONSULTATION DU SERVICE DES DOMAINES	21
2.5 -	INFORMATION COMPLEMENTAIRE	21
2.6 -	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE.	21
2.7 -	VISITE DES LIEUX PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	22
2.8 -	AUDITION DE PERSONNES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	22
2.9 -	REUNION D'ECHANGE ET DE CONCERTATION AVEC LE PUBLIC ET PROLONGATION	23
2.10 -	CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	23
2.11 -	DENOMBREMENT DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC	23
3 -	OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE	24
3.1 -	DETAIL DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC, INSCRITES DANS LE REGISTRE	24
3.2 -	QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU MAITRE D'OUVRAGE	26
3.3 -	MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAIRIE	26
3.4 -	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAIRIE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	27
3.5 -	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAIRIE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.	27
3.6 -	ANALYSE DES DOSSIERS D'ENQUETE	28
B /	<u>CONCLUSIONS MOTIVEES POUR LA DUP</u>	36
1 -	RAPPEL DE LA PROCEDURE DE DUP	37
1.1 -	ORIGINE ET OBJET DU PROJET D'OPERATION « SENTE FIEF »	37
1.2 -	RAPPEL DU PROJET DE « SENTE FIEF »	38
2 -	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	39
3 -	CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DUP	42
C /	<u>PROCES-VERBAL D'ENQUÊTE PARCELLAIRE</u>	44
1 -	RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	45
2 -	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE	46
D /	<u>ANNEXES</u>	ERREUR ! LE SIGNET N'EST PAS DEFINI.

A / RAPPORT D'ENQUÊTE

1 - Présentation du projet d'opération « Sente Fief »

1.1 - Origine et objet du projet d'opération « Sente Fief »

a) Origine du projet de d'opération « Sente Fief »

Dans la note de présentation du dossier d'enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, il est mentionné les éléments d'information suivants :

L'emplacement réservé n° 344 destiné à la création d'une voie nouvelle piétonne dénommée « Sente Fief » sur les parcelles cadastrées BQ n° 23, 95 et 134, d'une largeur de 3 mètres pour une emprise totale d'environ 408 m², est inscrit dans le PLU approuvé le 8 avril 2004.

Il convient de préciser que le Plan d'Occupation des Sols révisé en 2001 comportait déjà cet emplacement réservé.

Par délibération du 28 septembre 2017 le conseil municipal de Boulogne-Billancourt a sollicité le Préfet des Hauts-de-Seine pour l'organisation d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire concernant l'opération « Sente Fief » (Annexe 1).

Par arrêté DCPAT/BEICEP du 24 janvier 2018 le Préfet des Hauts-de-Seine a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, au profit de la commune de Boulogne-Billancourt, relative à l'opération « Sente Fief » située 24, rue du Fief et 33 à 35, rue des Peupliers (Annexe 2).

b) Objet du projet de « Sente Fief » :

L'objet de l'enquête publique conjointe, préalable à la DUP et parcellaire porte sur la création d'un passage pour piétons dit « Sente Fief ».

L'enquête préalable à la DUP doit permettre d'apprécier l'utilité publique du projet ainsi que le périmètre proposé.

L'enquête parcellaire doit permettre de déterminer avec exactitude les biens dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet « Sente Fief » ainsi que la confirmation des propriétaires, des titulaires de droit ou ayant-droit à l'indemnité en vue d'une expropriation.

Les informations ci-dessous précisent le détail de l'objet de l'enquête publique et sont issues de la note de présentation du dossier soumis à l'enquête publique :

La création de ce passage pour piétons a pour objectifs de désenclaver le quartier du Point du Jour, très « introverti » d'un point de vue urbain et dans son caractère monofonctionnel

Par ailleurs, conformément à l'article L. 122-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est demandé que la déclaration d'utilité publique prévoie que les emprises expropriées soient retirées de la propriété initiale, afin d'emporter annulation du règlement de copropriété et du statut y afférent.

1.3 - Autorité responsable du projet de « Sente Fief »

Il est rappelé dans la note de présentation du dossier soumis à l'enquête publique :

Par arrêté du Préfet en date du 28 avril 2003, il a été créé, entre la Ville de Boulogne-Billancourt et la Ville de Sèvres, la Communauté d'Agglomération du Val de Seine, à laquelle sont dévolues les compétences en matière de voirie.

L'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO) est désormais venu au droit de l'ancienne Communauté d'Agglomération, et il conserve cette compétence de voirie. Il n'est cependant que le gestionnaire de la voirie communale, dont la ville de Boulogne-Billancourt conserve la propriété. C'est à ce titre que GPSO prévoit la réalisation de la sente en 2019.

Il appartient par ailleurs à la Ville de procéder aux acquisitions des emprises foncières nécessaires à la réalisation par GPSO des futures sente et placette piétonnes. Dès avril 2002, la Ville s'était rapprochée des propriétaires concernés afin de les informer de son projet et de son souhait d'acquisition amiable des biens immobiliers nécessaires à la réalisation de la sente.

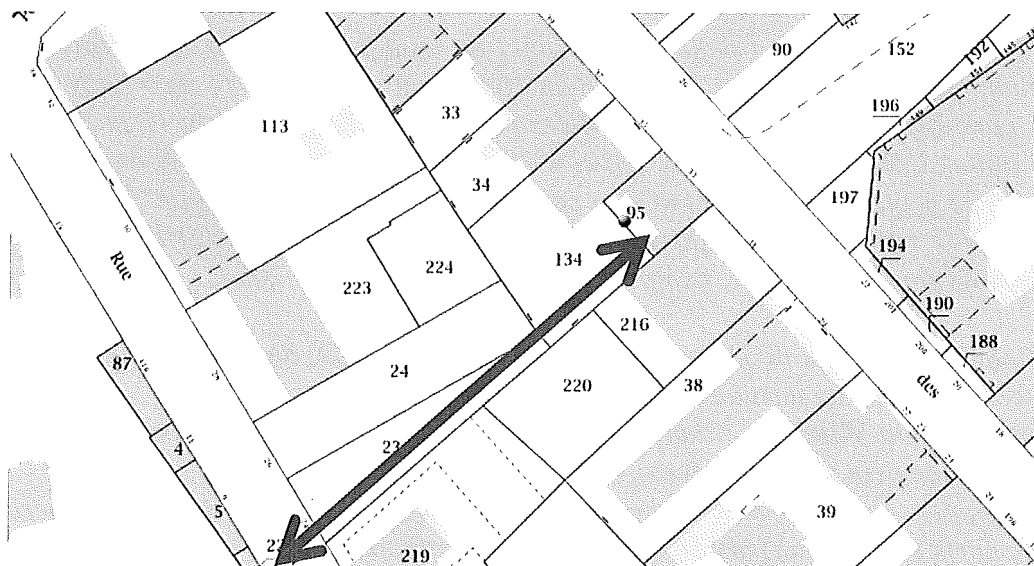
Les négociations amiables n'ayant pas permis d'envisager une maîtrise foncière totale de l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation de la sente, le Maire avait été autorisé par délibération du Conseil municipal du 30 janvier 2003 à demander au Préfet une déclaration d'utilité publique préalable à l'acquisition des immeubles situés 33, 35, rue des Peupliers et 24, rue du Fief.

Néanmoins, cette procédure n'a pas été menée à son terme et plusieurs acquisitions amiables ont pu être réalisées depuis. Pour aboutir à une maîtrise foncière intégrale du périmètre du projet, restent à acquérir 2 logements et 2 caves, situés aux 1^{er} étage et sous-sol de l'immeuble sis 33, rue du Peupliers, et appartenant à un unique propriétaire.

Il est en conséquence demandé que la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité soient pris au bénéfice de la commune de Boulogne-Billancourt.

3/ PRESENTATION DU PROJET

3.1 - Situation foncière



- ***Emprise partielle de la parcelle BQ n°23 – 24, rue du Fief :***

L'emprise destinée à la réalisation de la sente est non bâtie. Sur le surplus de l'assiette foncière de la parcelle BQ n°23, est réalisée une partie du programme immobilier du promoteur Les Nouveaux Constructeurs.

- ***Emprise partielle (volume) de la parcelle BQ n° 134 – 35, rue des Peupliers :***

La parcelle, cadastrée section BQ n°134 sise 35, rue des Peupliers, supporte un ensemble immobilier et un jardin végétalisé à l'arrière. Pour la réalisation de la sente piétonne, une portion de 72 m² à fractionner d'un terrain nu d'une surface totale de 140 m² a été acquise par voie amiable, et correspond désormais au volume n° 3 de l'état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier.

- ***Parcelle BQ n° 95 – 33, rue des Peupliers :***

La parcelle cadastrée section BQ n°95, sise 33, rue des Peupliers, supporte un ensemble immobilier édifié sur sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage. La Ville est propriétaire des deux boutiques qui composent le rez-de-chaussée (murs et fonds de commerces), d'un appartement situé au premier étage à droite, d'une petite construction dans la cour, de

square Pierre de Coubertin, l'espace vert intérieur protégé – EVIP- (îlot Fief, Point du Jour et bld de la République), soit dans un environnement proche, tels que le jardin de méditation du Cimetière Pierre Grenier ou le square du Dôme.

b) Principes et modalités

Tout en s'inscrivant dans le prolongement de la rue Les enfants du Paradis, qui apparaît comme l'une des principales voies d'accès du quartier du Point du Jour, et en s'appuyant sur le tracé du parcellaire existant, la sente piétonne projetée, sur un linéaire de 90 mètres, donnera à ce quartier un point de contact et d'accès au reste de la Ville.

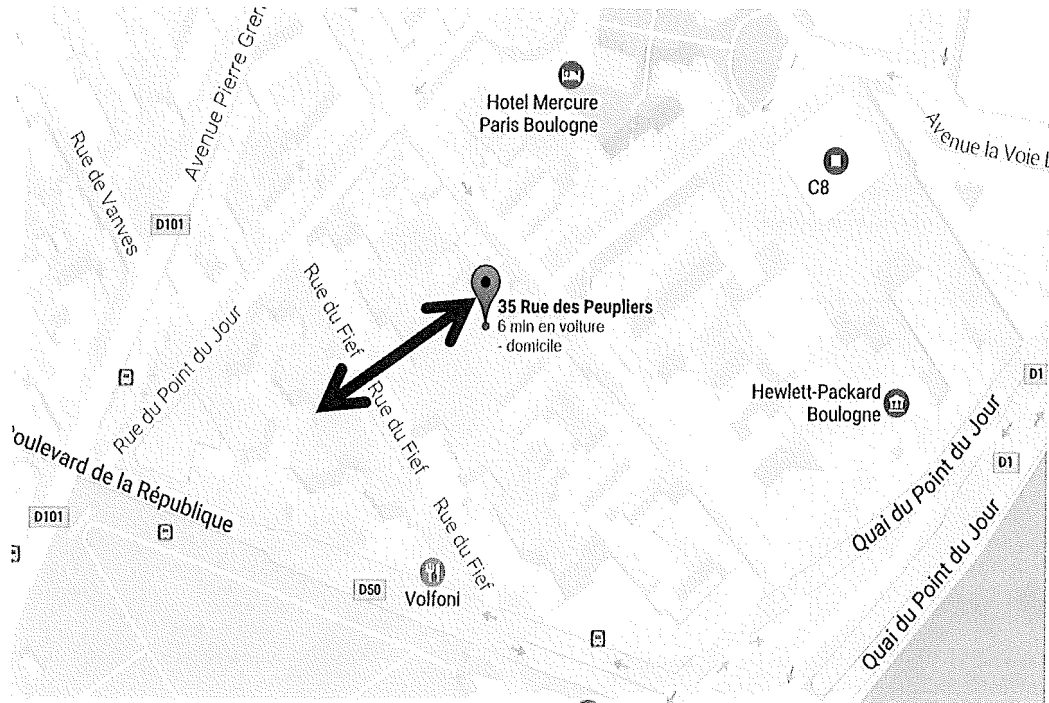
L'entrée de la sente côté rue des Peupliers sera aménagée par une placette agrémentée d'arbres et de bancs. Le cheminement la prolongeant sera plantée jusqu'à la rue du Fief. La placette à créer côté rue des Peupliers offrira un nouvel espace de détente à ce secteur qui ne compte à l'heure actuelle que le square Pierre de Coubertin et le jardin Les enfants du Paradis.

Une marge de reculement de 3 mètres garantira de part et d'autre de la sente un dégagement suffisant pour un traitement équilibré entre espaces libres et volumes bâtis sur ce secteur à proximité de cet équipement. Cette marge de reculement améliorera la perspective de la voie offerte au promeneur.

Récapitulatif des principes d'aménagement de la sente piétonne :

- *Création d'une voie piétonne (largeur de 3 mètres en section courante + 3 mètres de part et d'autre de marge de recul des bâtiments) qui permettra de relier la rue des Peupliers à la rue du Fief et de desservir les halls du futur projet immobilier sis 24, rue du Fief.*
- *Le caractère paysager de la sente se traduira par le choix d'un revêtement de sol perméable et des plantations harmonieuses avec le futur projet immobilier sis 24, rue du Fief (deux bandes plantées de 50 cm sans arrosage automatique). La sente sera bordée par des clôtures sur muret.*
- *Création d'une placette, côté rue des Peupliers, inscrite entre les bâtis mitoyens (R+4 et R+5), dans l'esprit d'un jardin d'agrément visuel n'incitant pas à une installation prolongée. L'implantation de barrières et potelets permettra d'interdire l'accès aux véhicules.*
- *Installation d'un réseau d'éclairage public et de candélabres qui éclairent les visages, afin de limiter le sentiment d'insécurité.*
- *Fermeture de la sente la nuit, par deux portails équipés de digicodes à minuteur, côté rue des Peupliers et côté rue du Fief.*
- *Mise en conformité du nouveau cheminement au regard de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.*

PLAN DE SITUATION



ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

**Dépenses antérieurement réalisées ou restant à réaliser
pour les acquisitions par voie amiable**

Adresse	Date d'acquisition	Coût d'acquisition
Copropriété du 33, rue des Peupliers		
Logement + murs du restaurant « l'Auberge des Peupliers » + petite construction dans la cour + cave	04/07/2006	280 000 €
Local commercial + fonds de commerce « le bar à vins » + 2 caves	30/06/2014	390 000 €
Fonds de commerce « l'Auberge des Peupliers »	19/12/2014	292 927 €
Copropriété du 35, rue des Peupliers		
Lanière de terrain non bâti en volume (72 m ²)	03/02/2017	36 300 €
24, rue du Fief		
Lanière de terrain non bâti (160 m ²)	Dernier trimestre 2018	1 €
TOTAL		999 228 €

**Dépenses restant à réaliser
pour les acquisitions par voie d'expropriation**

Copropriété du 33, rue des Peupliers	Estimation financière
Logement F2 de 38 m ² au 1 ^{er} étage (lot n°5) + cave en sous-sol (lot n°9)	250 000 €
Logement F2 de 33 m ² au 1 ^{er} étage + cave en sous-sol (lot n°6)	215 000 €
TOTAL	465 000 €

Note Bene : ces montants correspondent à l'évaluation de la valeur vénale telle qu'elle en a été faite par le service du Domaine en date du 11 octobre 2017.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 - Désignation du Commissaire enquêteur

Par courrier en date du 20 octobre 2017, Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt a sollicité Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine pour l'ouverture d'une enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe concernant l'opération « Sente Fief », à Boulogne-Billancourt (Annexe 3).

Par courrier en date du 8 décembre 2017 Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a sollicité le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour la désignation d'un Commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'organisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe concernant l'opération « Sente Fief », à Boulogne-Billancourt (Annexe 4).

Par décision du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 20 Décembre 2017, dossier N° E1 7000070 / 95, Monsieur Bernard AIME a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'opération « Sente Fief », à Boulogne-Billancourt (Annexe 5).

2.2 - Organisation de l'enquête publique

a) Réunion Préparatoire à l'enquête publique :

Une réunion préparatoire de présentation du dossier d'enquête s'est tenue le 17 janvier 2018 à la Mairie de Boulogne-Billancourt avec Monsieur Sidi DAHMANI, Directeur de l'Immobilier, Madame Anaïs COULLANGE, Chef du service Affaires Immobilières et Foncières, et le Commissaire enquêteur, Monsieur Bernard Aimé.

Les représentants de la Mairie m'ont exposé l'objet de l'enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant l'opération « Sente Fief ». Ils ont ensuite passé en revue les principales caractéristiques du projet « Sente Fief ».

b) Jours et heures de l'enquête publique et des permanences du Commissaire enquêteur :

Les modalités pratiques de l'enquête publique ont été établies par le représentant du service des enquêtes publiques de la Préfecture des Hauts-de-Seine et le commissaire enquêteur, et sont détaillées dans l'Avis d'ouverture d'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 26 février 2018 au vendredi 30 mars 2018 inclus, soit durant 33 jours consécutifs.

L'attestation d'affichage sur les panneaux administratifs, du 5 février 2018 au vendredi 30 mars 2018 inclus, de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique relative à l'opération « Sente Fief », a été établi par le Maire de Boulogne-Billancourt en date du 4 avril 2018 (Annexe 7).

Le Maire de Boulogne-Billancourt a procédé, en date du 6 février 2018, aux notifications individuelles de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique, conformément à l'article R 131-6 du code de l'expropriation, par lettres recommandées avec avis de réception à Monsieur MOTTAIS et Madame MOTTAIS de la SARL TIPAYO, propriétaire des biens figurant dans l'état parcellaire, ainsi qu'au syndic bénévole du 33 rue des Peupliers, la SARL TIPAYO, représentée par Monsieur et Madame MOTTAIS (Annexe 8).

Le syndic bénévole, ainsi que Madame MOTTAIS, ont retiré leurs notifications individuelles.

Monsieur MOTTAIS n'ayant pas retiré sa lettre recommandée, le Maire a en conséquence fait procéder à l'affichage le 21 mars, sur les panneaux administratifs de l'Hôtel de Ville, du courrier portant notification à Monsieur MOTTAIS de l'arrêté préfectoral du 24 Janvier 2018, et produit un certificat d'affichage (Annexe 9).

2.4 - Consultation du service des Domaines

Les lots de copropriété inscrits dans l'Etat parcellaire ont fait l'objet d'une évaluation de leurs valeurs vénales en date du 11 octobre 2017 par le service des Domaine (Annexe10).

2.5 - Information complémentaire

Lors de mes venues pour les permanences, M. Sidi DAHMANI, Directeur de l'Immobilier et Mme Anaïs COULLANGE, Chef du service Affaires Immobilières et Foncières, se sont tenus à la disposition du Commissaire enquêteur et ont répondu à toutes ses questions et fourni tous les documents et informations souhaités.

2.6 - Composition du dossier d'enquête publique et parcellaire.

Le dossier du projet de « Sente Fief » soumis à l'enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire du 26 février 2018 au 30 mars 2018 comprend:

2. 9 - Réunion d'échange et de concertation avec le public et prolongation

Il n'y a pas eu de réunion publique du maître d'ouvrage durant l'enquête.

Seule s'est tenue une réunion d'échange avec le syndic de la copropriété du 20 rue du Fief en présence du Maire adjoint à l'Urbanisme accompagné de ses services, des représentants du conseil syndical et deux copropriétaires sur la question notamment du mur séparatif avec le projet de future sente. Cette réunion n'étant pas publique, et intéressant des questions spécifiques à cette copropriété, n'a pas donné lieu à un bilan de concertation.

Concernant la concertation avec le public avant l'enquête publique, l'inscription de l'emplacement réservé N° 344 dans la procédure de modification du POS approuvé en 2001 avait donné lieu à une concertation, conformément au code de l'urbanisme.

Il n'a pas été nécessaire de prévoir de prolongation de l'enquête publique en raison de la bonne connaissance du projet par le public depuis son inscription dans les documents d'urbanisme de la Ville en 2001.

2. 10 - Clôture de l'enquête publique

Le registre a été clos à la fin de l'enquête publique par le Maire le 30 mars 2018, comme spécifié dans l'arrêté DCPAT/BEICEP portant ouverture de l'enquête publique conjointe, préalable à la DUP et parcellaire.

Le climat durant toute la durée de l'enquête publique a été bon et il n'y a pas eu d'incident relevé au cours de l'enquête.

2. 11 - Dénombrement des observations et propositions du public

La participation du public durant l'enquête a été modérée, et 8 observations ont été inscrites dans le registre d'enquête publique.

Les observations proviennent de personnes physiques, habitant à proximité direct du projet de sente. Le Commissaire enquêteur n'a reçu, dans le temps de l'enquête publique, aucune observation par écrit en Mairie.

Le Commissaire enquêteur a, durant sa dernière permanence, été tenu informé par les représentants de la Mairie de la réception, le 29 mars, de la fiche de renseignements complétée sur l'identité du propriétaire (la SARL TIPAYO), de la photocopie des cartes d'identité de Monsieur et Madame MOTTAIS ainsi que des statuts de la SARL TIPAYO et l'extrait du K-bis.

En dehors des personnes qui ont inscrit des observations dans le registre, plusieurs riverains sont venus consulter les dossiers d'enquête. Après avoir obtenu réponse à l'ensemble de leurs demandes d'information par le commissaire enquêteur, ces personnes n'ont pas laissé d'observation ni de contribution sur le registre d'enquête publique.

- **Observation N°5** : Madame Pascale HOUVER, 35 rue des Peupliers

Mes inquiétudes concernant la sente sont :

- La sécurité, notamment les jours de match au Parc des Princes
- La grande proximité avec les jardins de mon immeuble, donc possibilité de nuisances sonores
- Vu l'état des trottoirs de Boulogne (crottes de chiens), crainte que la sente devienne un parc à chiens ou un dépotoir
- Une plus grande possibilité d'accéder à notre immeuble donc de cambrioler les appartements.

- **Observation N°6** : Monsieur DAYVET, 35 rue des Peupliers

Idée séduisante. Seule la nature de la séparation entre la sente et notre bâtisse me questionne, légère crainte de voir nos jardins et appartements visités.

- **Observation N°7** : Monsieur BIGOT, 35 rue des Peupliers

- Pas de remarque particulière sur l'utilité de la sente, qui concerne sans doute plus les habitants de la rue du Fief
- Concernant la sécurité, je suis très sensible à la question de la fermeture nocturne « efficace » pour éviter que le passage ne devienne un repaire de trafic, également à la hauteur et l'efficacité des clôtures pour empêcher toute intrusion dans les jardins, également à occulter la vue vers les jardins (opacité des clôtures)
- Enfin, j'attire l'attention sur le non civisme des riverains qui utilisent ce genre d'espace pour déposer les encombrants et les besoins des chiens.

- **Observation N°8** : Madame Monique LAMY, 20/22 rue des Peupliers

- Le projet me paraît intéressant et embellira le quartier
- Une seule question me vient à l'esprit, c'est l'horaire de fermeture de la sente.

L'impact du projet, identifié à partir des observations du public, mérite une attention particulière de la Mairie, notamment sur la question des clôtures séparatives, sur la sécurité et l'entretien dans le temps de ce passage.

3.4 - Avis du Commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de la Mairie aux observations du public

La Mairie, dans son mémoire en réponse, apporte des précisions utiles sur les aménagements de la placette ainsi que sur les dispositifs de fonctionnement prévus pour la « Sente Fief ».

La Ville joint également un document de présentation de l'état d'avancement des réflexions, élaboré par l'Etablissement Territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO).

Par ailleurs, la Mairie confirme son souhait de concertation avec les riverains du quartier. Le courrier de la Mairie apporte une réponse à la préoccupation largement partagée par les riverains concernant la sécurisation du passage et son mode de fonctionnement.

Par contre, la Ville ne répond pas précisément à la question de l'entretien dans le temps du futur passage (GPSO/VILLE).

L'engagement de la Ville de poursuivre la concertation est de nature à permettre une adhésion la plus large possible du public et d'adapter, le cas échéant, l'aménagement du projet de la « Sente Fief ».

3.5 - Avis du Commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de la Mairie aux questions du Commissaire enquêteur.

- En ce qui concerne l'emplacement réservé n°344 au profit de la commune inscrit au POS en 2001

Le Maire de la commune explicite les raisons qui ont conduit la Ville à ne pas préempter en 2005.

La réponse du Maire est complète et détaillée. Elle permet de comprendre la genèse du projet et notamment la nécessité de justifier l'exercice du droit de préemption.

- En ce qui concerne les travaux d'aménagement du projet

La réponse de la Ville indique « sous réserve d'une maîtrise foncière complète par la Ville, GPSO projette de réaliser cette sente en 2020 » et non plus 2019 comme indiqué dans le dossier d'enquête.

Le Commissaire enquêteur prend note du mode d'estimation du coût de démolition par France Domaine à ce stade du projet.

Les réponses aux questions du Commissaire enquêteur données par la Mairie de Boulogne-Billancourt sont exhaustives.

- La photo des biens à exproprier
- L'état parcellaire.

Les informations nécessaires à la compréhension de l'enquête parcellaire concernant l'opération « Sente Fief » étaient présentes dans le dossier. Les plans cadastraux joints au dossier de présentation éclairent bien le public sur la localisation de la parcelle contenant les biens à exproprier.

c) En ce qui concerne la publicité et l'information du public :

L'information du public a été réalisée suivant la réglementation en vigueur (journaux, affichage sur les panneaux administratifs et sur la façade du 33 rue des Peupliers, et par des moyens complémentaires (notification individuelle au propriétaire des biens figurant dans l'état parcellaire, publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique sur le site internet de la Préfecture).

En ce qui concerne la première publication, elle a bien été effectuée 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique. La deuxième publication a bien été rappelée dans la première semaine après l'ouverture de l'enquête publique.

En réponse aux notifications individuelles en date du 6 février 2018, Monsieur MOTTAIS, gérant de la SARL TIPAYO, a fait connaître au Maire de Boulogne-Billancourt, par courrier reçu le 29 mars, la fiche de renseignements complétée sur l'identité du propriétaire, l'extrait K-Bis de la SARL TIPAYO, les statuts de la SARL ainsi que la photocopie des cartes d'identité de Monsieur et Madame MOTTAIS.

d) En ce qui concerne le déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles. Les jours et heures des permanences ont été définies par les services de la Préfecture en accord avec le Commissaire enquêteur pour permettre la participation la plus large possible du public.

e) En ce qui concerne les observations déposées :

En raison d'une part de l'ancienneté de l'inscription de l'emplacement réservé dans les documents d'urbanisme de la Ville (2001), pour lesquelles une concertation du public a déjà eu lieu lors de la procédure de modification du POS approuvé en septembre 2001, et d'autre part de la nature limitée du projet, l'enquête publique n'a pas soulevé une large participation du public.

Il convient également de rappeler que les deux derniers permis de construire d'immeubles de logements délivrés par la Ville de part et d'autre du projet (au 20 et 24/26 rue du Fief) ont été instruits sur la base des documents d'urbanisme dans lesquels figuraient déjà l'emplacement réservé N° 344 et les marges de reculement.

L'enquête publique s'est achevée avec une présence modérée du public aux permanences du Commissaire enquêteur (douze personnes) et huit observations ont été inscrites dans le

Après visite sur place, le commissaire enquêteur a pu constater la présence de plusieurs équipements publics de proximité (bibliothèque, école maternelle, crèche/jardin d'éveils, foyer pour adultes handicapés).

L'implantation de ces équipements est regroupée au carrefour de la rue des peupliers et de la rue du Paradis, dans un secteur de la commune principalement occupé par des immeubles de bureaux et hôtels.

La réalisation de ces équipements publics date de la création d'une ZAC à dominante tertiaire il y a plus de vingt ans. La zone d'habitat dense est, quant à elle, éloignée de ces équipements publics de proximité car située principalement à l'Ouest et au Nord de la rue du Paradis.

Le développement résidentiel dans ce secteur de la commune se poursuit (actuellement au 24/26 rue du Fief) pour répondre aux besoins de logements à proximité des moyens de transports et pour satisfaire aux obligations législatives (loi du Grand Paris, loi ALUR).

Le caractère relativement excentré de la maternelle Peupliers et son éloignement des autres maternelles du quartier République/Point du Jour (maternelle Dôme, maternelle Seine, maternelle Jean Guillon) imposent aux enfants inscrits dans cette école des trajets domicile/école plus longs que pour les écoles situées en centre ville.

C'est le cas également pour les enfants qui fréquentent la bibliothèque (200 personnes par semaine).

La recherche d'une meilleure accessibilité aux équipements dans ce quartier est justifiée. Le gain de temps pour accéder aux équipements de proximité par ce futur passage n'est pas considérable mais le projet de sente piétonne doit permettre d'assurer une meilleure sécurité des cheminements pour les parents et les jeunes enfants fréquentant l'école maternelle, la crèche, le jardin d'éveil et la bibliothèque, à l'abri de la circulation automobile.

Pour les résidents du foyer pour handicapés, ce passage aménagé aux normes à mobilité réduite offrira un confort incontestable.

Par ailleurs, le projet de sente piétonne s'inscrit dans la démarche de création des circulations douces, engagée par la Ville en 2001.

Créer une alternative pour l'accès aux équipements de proximité du quartier, à l'abri du trafic automobile, est bien d'utilité publique.

Le périmètre du projet comprend une emprise totale de 408 m² et concerne trois parcelles de terrain (la parcelle BQ n° 23, au 24 rue du Fief pour une surface de 160 m², la parcelle BQ 95 d'une surface de 173 m² coté rue des peupliers en lieu et place de l'immeuble R+1, et la parcelle BQ n° 134 d'une surface de 72 m²).

permanence, elle n'a pas adressé de propositions dans le temps de l'enquête, contrairement à son observation inscrite dans le registre « Nos observations seront formalisées par courrier ultérieurement avec suggestions d'aménagement plus « propices ».

Madame MOTTAIS m'avait indiqué également le passage de son mari, architecte, à l'occasion d'une des permanences, afin de me présenter ses propositions. Durant le temps de l'enquête, Monsieur MOTTAIS n'est pas venu rencontrer le Commissaire enquêteur.

Le bâtiment R+1 qui doit être détruit est une construction modeste de la fin du 19^{ème} siècle, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée à usage commercial et d'un étage à usage d'habitation. La Ville est actuellement copropriétaire de deux commerces, d'un appartement et de dépendance dans cette construction. Le bâtiment ne présente pas un intérêt patrimonial particulier. Il n'est par ailleurs ni inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ni classé.

La constructibilité de la parcelle BQ 95 est très faible en raison de sa surface réduite (173m²) et des règles d'urbanisme de la Zone Uba (notamment en raison de la règle d'emprise limitée à 50% de la surface du terrain, du prospect arrière et du retrait de l'alignement des immeubles contigus à ce terrain).

L'atteinte à la propriété privée est réduite à ce stade du projet (2 logements de type T2), qui intervient après la conduite dans la durée d'une politique d'acquisition amiable (parcelles cadastrées BQ N° 23 et BQ N° 135) par la commune, suite à l'inscription de l'emplacement réservé dans le POS en 2001.

k) En ce qui concerne le coût financier du projet :

Le total des dépenses estimé pour la réalisation de la sente et la placette s'élève à un montant de 1.591.348€HT dont 1.496.348€ pour l'acquisition des parcelles.

Le montant des dépenses antérieurement réalisées ou restant à réaliser pour les acquisitions par voie amiable s'élève à 999.228€.

Le montant des dépenses restant à réaliser pour les acquisitions par voie d'expropriation s'élève à 465.000€

L'avis du Domaine, en date du 11 octobre 2017, sur la valeur vénale des biens, libres de toute occupation, l'estime à 215.000€ pour le T2 de 33m²/shab et à 250.000€ pour le logement de 38m², soit un ratio unitaire 6500€/m²/shab.

Après étude du marché immobilier local, sur la base de 14 déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) transmises à la demande du Commissaire enquêteur et portant sur des appartements de 27 à 49 m² situés dans un périmètre proche (rue du Point du jour, rue des Peupliers, rue du Fief), il ressort que la valeur moyenne (2017) est très proche de l'estimation des domaines.

de la notice de présentation du projet, il est précisé « le caractère paysager de la sente se traduira par le choix d'un revêtement de sol perméable avec des plantations harmonieuses avec le futur projet immobilier du 24 rue du Fief ».

Notons à cet égard que cette enquête publique ne nécessite pas une étude d'impact ni un avis de l'autorité environnementale.