

B / CONCLUSIONS MOTIVEES
POUR LA DUP

1 - Rappel de la procédure de DUP

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

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

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 ».

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.

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 » entre le 24, rue du Fief et 33 à 35, rue des Peupliers.

c) Cadre juridique

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles R.112-8 à R.112-24, et le présent dossier est constitué en application de l'article R.112-5 du même code en vue de l'acquisition d'immeubles, nécessaire à la réalisation de travaux d'aménagement d'une placette et d'une sente piétonne.

Conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et puisqu'il est possible de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires concernés, l'enquête parcellaire, qui fait l'objet d'un autre dossier, sera réalisée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

d) Autorité responsable du projet

Il appartient 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.

e) Information du public dans la Ville et autres moyens

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 26 février 2018 au vendredi 30 mars 2018 inclus, soit durant 33 jours consécutifs. Les cinq permanences du Commissaire enquêteur se sont tenues à l'Hôtel de Ville, siège de l'enquête.

2 - Avis du Commissaire enquêteur

a) En ce qui concerne le dossier de DUP :

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public était complet.

Les informations nécessaires pour la compréhension de l'enquête publique, préalables à la déclaration d'utilité publique concernant l'opération « Sente Fief », étaient présentes dans la notice explicative.

La note de présentation du dossier d'enquête est précise et permet au public de bien comprendre le projet.

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

L'information du public a été réalisée suivant la réglementation en vigueur, conformément à l'article R.112-14 du code de l'expropriation.

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.

c) 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 service de la Préfecture en accord avec le Commissaire enquêteur pour permettre la participation la plus large possible du public.

Les représentants de la Mairie ont répondu à toutes les questions du Commissaire enquêteur et fourni tous les documents souhaités.

d) En ce qui concerne le projet proposé :

Le projet de sente piétonne est justifié par la recherche d'une meilleure accessibilité aux équipements publics dans ce quartier.

Il doit permettre d'assurer une meilleure sécurité des cheminements pour les usagers des équipements publics (maternelle, bibliothèque, crèche, jardin d'éveil, foyer pour handicapés) à l'abri de la circulation automobile.

Le tracé de la sente dans le prolongement de la rue du Paradis complètera utilement les dessertes existantes et permettra de relier plus aisément la zone d'habitat dense à la zone d'équipements de proximité à travers l'îlot bordé des rues du Fief, du Point du Jour, des Peupliers, du quai du Point du Jour et de l'avenue de la République.

La visite sur place du futur passage public et de la placette a permis au Commissaire enquêteur de s'assurer de la faible incidence du projet et de la pertinence de son traitement.

h) 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 restant à réaliser pour les acquisitions par voie d'expropriation s'élève à 475.000€. Le montant de l'avis du Domaine en date du 11 octobre 2017 sur la valeur vénale des biens, libres de toute occupation, est estimé à 215.000€ pour le T2 de 33m²/shab et de 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 par la Mairie 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 de ces 14 déclarations d'aliéner est très voisine de l'estimation des Domaines.

i) En ce qui concerne l'atteinte aux copropriétés riveraines :

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

j) En ce qui concerne l'atteinte à l'environnement :

Il n'apparaît pas que l'importance du projet et son emprise réduite (408 m²) puissent porter atteinte à des intérêts environnementaux particuliers et à la santé humaine.

k) En ce qui concerne la concordance entre le PLU et le projet de DUP :

La modification du POS, approuvée par délibération du conseil municipal le 6 septembre 2001, a déjà intégré l'emplacement réservé pour la réalisation de la « Sente Fief ».

Après analyse du projet, le Commissaire enquêteur considère que le projet de « Sente Fief » respecte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 8 avril 2004. Par ailleurs le projet est compatible avec les documents de niveau supérieur (Plan de Déplacement Urbain).

- Aucune observation écrite n'est strictement défavorable au projet
- Les atteintes à l'environnement et à la santé humaine sont faibles
- La SARL TIPAYO avait connaissance du projet avant son acquisition
- La SARL TIPAYO n'a pas fait valoir les atteintes à sa propriété privée
- L'atteinte à la propriété privée est réduite à ce stade du projet, qui intervient après la conduite dans la durée d'une politique d'acquisition amiable par la commune

En conséquence, le Commissaire enquêteur considère que ni les atteintes à la propriété privée, ni le coût de l'opération, ni ses inconvénients, ne sont de nature à faire perdre au projet son caractère d'utilité publique.

Recommandation :

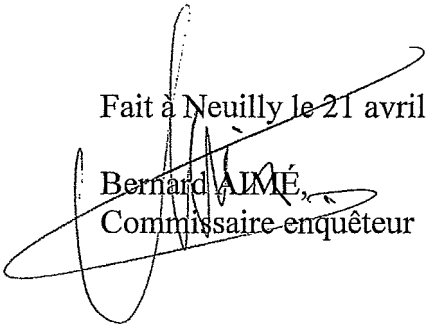
Au terme de l'enquête publique sur le projet de la « Sente Fief », le Commissaire enquêteur souhaite faire une recommandation pour rendre plus acceptable le projet.

Le Commissaire enquêteur recommande qu'un effort important soit fait dans la mise en œuvre du projet par l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest pour réduire les inquiétudes des riverains sur la sécurité du passage et son entretien, conformément à l'engagement du Maire.

En conséquence :

Le Commissaire enquêteur après, s'être rendu sur place, avoir étudié le dossier, s'être tenu à disposition du public et avoir analysé les observations écrites formulées, considère que l'opération projetée est globalement cohérente avec les objectifs annoncés par la Ville et qu'elle présente des avantages certains pour l'accès aux équipements, nettement supérieurs aux inconvénients qui en résultent, donne un **AVIS FAVORABLE** à l'opération projetée de « Sente Fief ».

Fait à Neuilly le 21 avril 2018


Bernard ALMÉ,
Commissaire-enquêteur

C / PROCES-VERBAL
D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

1 - Rappel du déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a été réalisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, puisque l'expropriant a pu déterminer, préalablement à la DUP, les parcelles à exproprier, dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires concernés, conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation.

L'Avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département.

L'Avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci aux lieux habituels d'affichage administratif de la Mairie de Boulogne-Billancourt, siège de l'enquête, ainsi que sur la façade de l'immeuble du 33 /35 rue des Peupliers.

Le Maire de la Ville de Boulogne-Billancourt a procédé à la notification individuelle à la SARL TIPAYO, propriétaire des lots inscrits dans l'état parcellaire, conformément à l'article R 131-6 du code de l'expropriation, ainsi qu'au syndic bénévole du 33 rue des Peupliers, la SARL TIPAYO, représentée par Monsieur et Madame MOTTAIS.

Madame MOTTAIS et le syndic bénévole ont retiré leur notification individuelle.

Monsieur MOTTAIS n'ayant pas retiré sa lettre recommandée de notification individuelle, le Maire a en conséquence fait procéder à l'affichage, à l'Hôtel de Ville, du courrier de notification individuelle, et produit un certificat d'affichage.

Madame MOTTAIS, représentant la SARL TIPAYO, propriétaire des lots inscrits dans l'état parcellaire, est venue dès la première permanence rencontrer le Commissaire enquêteur. A l'issue d'un long entretien, et après avoir consulté les dossiers d'enquête, il lui a été remis à sa demande une copie des dossiers d'enquête conjointe de DUP et parcellaire.

Madame MOTTAIS n'a pas adressé de courrier d'observations dans le temps de l'enquête, contrairement à son inscription dans le registre : « Nos observations seront formalisées par courrier ultérieurement avec suggestions d'aménagement plus « propices ».

L'enquête parcellaire ayant pour objectif de déterminer précisément les parcelles à exproprier, ainsi que l'identité de leurs propriétaires, 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.

- Après avoir vérifié la publicité, les notifications individuelles, les certificats de la Mairie attestant de l'affichage des avis d'enquête publique et l'affichage de la notification individuelle non retirée
- Après avoir vérifié que le dossier d'enquête parcellaire, mis à la disposition du public, était complet conformément aux dispositions de l'art R.131-3 du Code de l'expropriation
- Après m'être assuré que l'emprise indiquée dans le dossier parcellaire est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de DUP
- Après avoir vérifié la compatibilité du plan parcellaire avec le projet « Sente Fief »
- Après avoir pris connaissance des documents transmis le 29 mars 2018 par Monsieur MOTTAIS, gérant de la SARL TIPAYO, propriétaire des lots inscrit dans l'état parcellaire (fiche de renseignements concernant la SARL TIPAYO, ses statuts, son extrait K bis et les cartes d'identité de Monsieur et Madame MOTTAIS)

Considérant que la SARL TIPAYO, propriétaire identifié au cadastre et dans l'état parcellaire, a bien fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception,

Considérant que la SARL TIPAYO avait une pleine connaissance du projet « Sente Fief » porté par la commune de Boulogne-Billancourt au moment de son acquisition,

Considérant que le projet de « Sente Fief » ne peut être réalisé sans la parcelle cadastré BQ 95 et que l'expropriation des lots de copropriété de la SARL TIPAYO est nécessaire à l'opération,

Considérant que la SARL TIPAYO, propriétaire des lots inscrits dans l'état parcellaire, n'a pas porté à la connaissance du Commissaire enquêteur par écrit, dans le temps de l'enquête, d'observation sur le dossier d'enquête parcellaire.

Le Commissaire enquêteur, donne un AVIS FAVORABLE aux acquisitions foncières inscrites dans le dossier d'enquête parcellaire, nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Fait à Neuilly le 21 avril 2018

Bernard AIMÉ,

Commissaire enquêteur