

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

**OPERATION DE RETRUCTURATION URBAINE
SECTEUR » CHATEAUDUN » BOULOGNE BILLANCOURT**

ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

EN VUE DE L'ACQUISITION DES LOTS

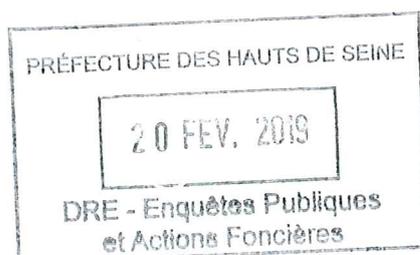
- 13 AU SEIN DE LA COPROPRIETE DU 67 RUE DE BILLANCOURT

- 104 ET 116, 15 ET 26 DE LA COPROPRIETE DU 69 BIS RUE DE BILLANCOURT

NECESSAIRES A L'OPERATION

RAPPORT D'ENQUETE

ET AVIS



SOMMAIRE

RAPPORT

1-L'OBJET DE L'ENQUETE

- 1-1 Le projet
- 1-2 Le cadre réglementaire

2- L'ENQUETE

- 2-1 Travaux préparatoires
 - 2-1-1 Rencontre avec le maitre d'ouvrage
 - 2-1-2 Publicité-affichage- information du public
 - 2-1-3 Composition du dossier
- 2-2 Déroulement de l'enquête
 - 2-2-1 Dossier et registre
 - 2-2-2 Permanences
 - 2-2-3 Recueil des observations

3-L'EXAMEN DES OBSERVATIONS

- 3-1 Observations hors champ d'enquête
- 3-2 Observations de M BENREJDAL
- 3-3 Eléments fournis par l'EPPFIF

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ANNEXES

- 1-Arrêté d'ouverture d'enquête
- 2-Délibération du conseil municipal de Boulogne-Billancourt
- 3-Insertions dans la presse
- 4-Certificats d'affichage
- 5-Tableau des notifications aux propriétaires

Préambule

La présente enquête parcellaire complémentaire, au profit de l'Etablissement Public Foncier de l'Ile de France (EPFIF), s'inscrit dans le cadre de l'opération de restructuration urbaine d'intérêt général du secteur « Châteaudun » à Boulogne-Billancourt en vue d'acquérir les lots 13 (co-propriété du 67 rue de Billancourt) et lots 104, 116, 15 et 126 (co-propriété du 69 bis rue de Billancourt).

Cette enquête vient compléter l'enquête publique et parcellaire préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération organisée en octobre 2015 et l'enquête parcellaire complémentaire simplifiée organisée en septembre 2016.

Le présent document comporte 2 parties indépendantes :

- Le rapport relatif à l'enquête parcellaire complémentaire
- L'avis motivé s'y rapportant

Les annexes sont jointes à ce document

RAPPORT

1-L'OBJET DE L'ENQUETE

1-1 Le projet

Il convient de rappeler succinctement les caractéristiques du projet et les éléments justifiant l'intérêt public de l'opération.

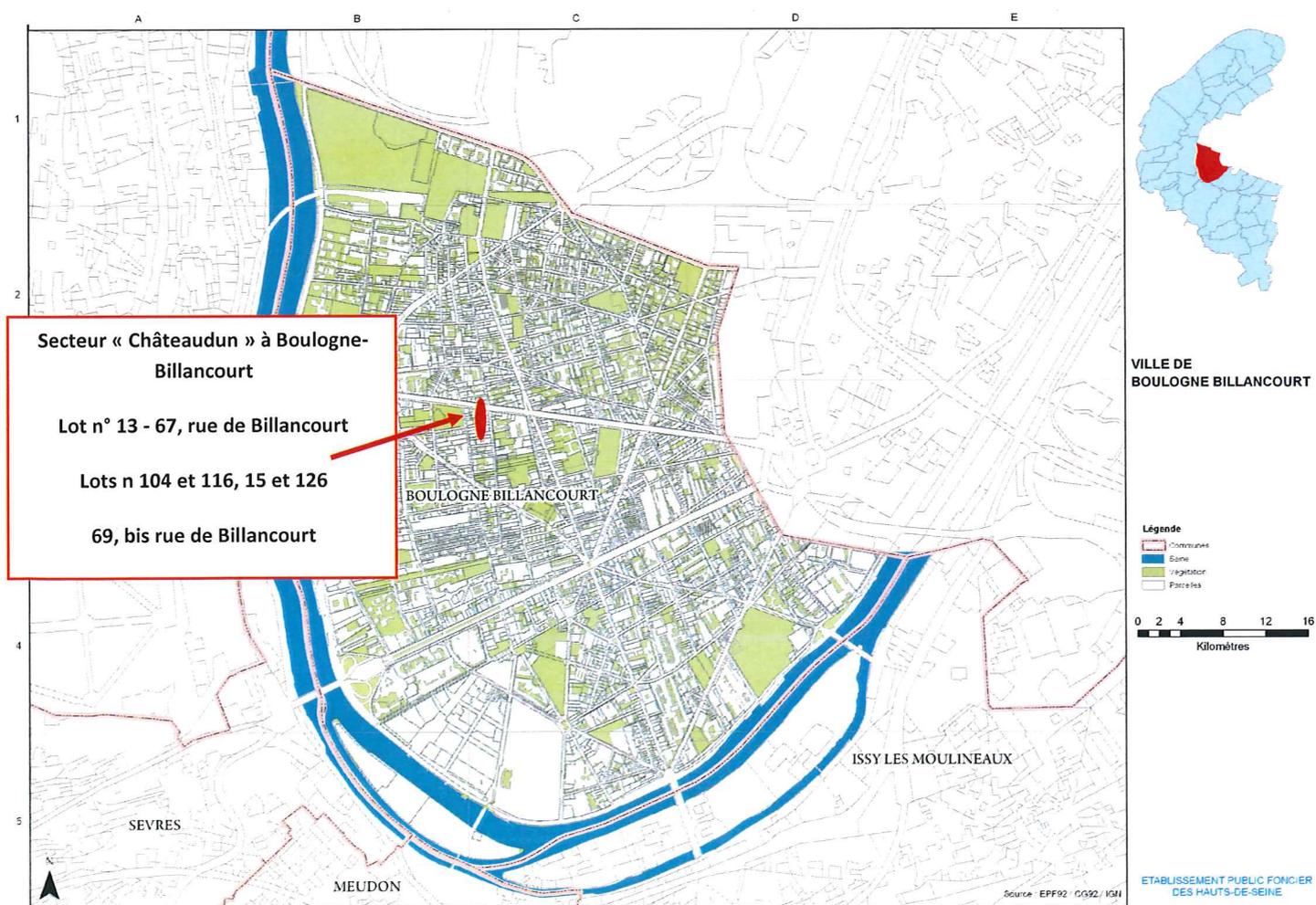
Le secteur « Châteaudun » est situé dans le centre de Boulogne-Billancourt, quartier actif avec pôles administratifs, commerciaux et culturels. Les études ont montré l'intérêt de restructurer ce secteur en profondeur pour remplacer les parties les parties bâties les plus vétustes, développer une nouvelle offre de logements, utiliser au mieux les potentialités foncières du site.

Le projet porte donc sur une opération d'environ 140 logements comportant au moins 30% de logements sociaux et des commerces en rez-de-chaussée d'immeubles, la création d'une voie nouvelle prolongeant la rue de Châteaudun et créant une liaison entre les rues de Billancourt et d'Aguessau.

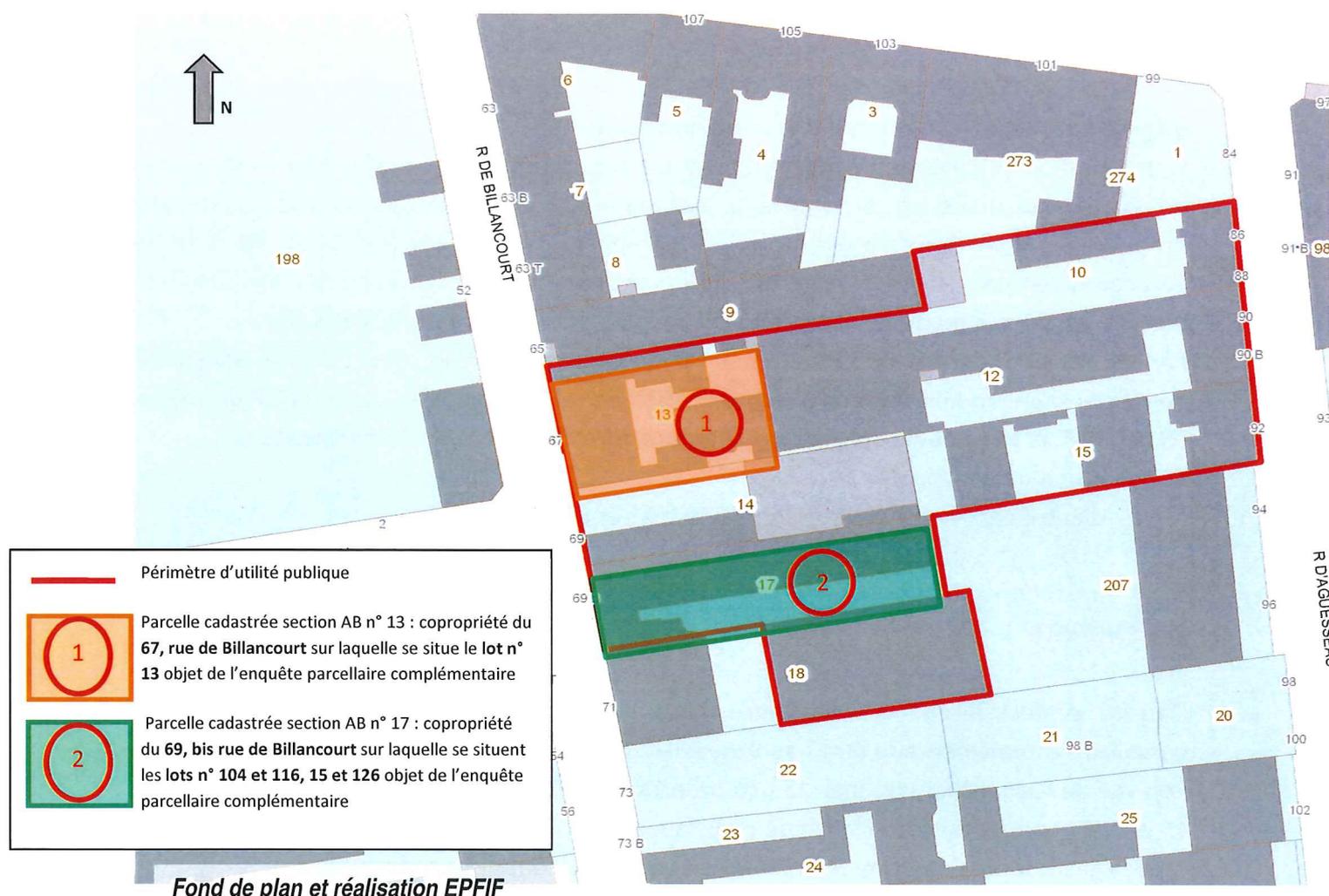
La réalisation de cette opération déclarée d'utilité publique en 2016 nécessite l'acquisition par l'EPFIF d'un certain nombre de parcelles restantes :

- Lot 13 (parcelle AB13) comportant 1 logement occupé par un locataire
- Lots 104 et 116 (parcelle AB 17) comportant 1 logement et 1 cave occupé par un locataire
- Lots 15 et 126 (parcelle AB 17) comportant 3 caves

PLAN DE SITUATION



PLAN D'ENQUETE PARCELLAIRE



1-2 le cadre réglementaire

Cette opération a fait l'objet d'un certain nombre de procédures :

- Enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire du 5 octobre au 6 novembre 2015 suivi d'un arrêté en date du 16 février 2016 déclarant d'utilité publique le projet de restructuration urbaine d'intérêt général du secteur « Châteaudun » et cessibles une partie des parcelles nécessaires à sa réalisation
- Enquête parcellaire complémentaire simplifiée du 12 au 26 septembre 2016.

Dans la poursuite de ces procédures, par délibération du 29 novembre 2018, le conseil municipal de Boulogne-Billancourt a sollicité l'organisation d'une enquête parcellaire complémentaire au profit de l'EPFIF pour l'acquisition de lots restants nécessaires à la réalisation de l'opération. (cf annexe 2)

Considérant la nécessité d'organiser cette enquête, le préfet des Hauts-de-Seine a par arrêté DCPAT/ BEICEP n°2018-201 du 21 décembre 2018 ouvert une enquête parcellaire complémentaire en vue de l'acquisition des lots précités conformément aux dispositions du code de l'expropriation (cf arrêté joint en annexe 1) .

L'enquête parcellaire est destinée à identifier les biens à exproprier ainsi que leurs propriétaires et les autres détenteurs de droits réels.

La notification de l'avis de l'enquête publique aux propriétaires et usufruitiers connus et sa notification au maire et son affichage, par ses soins, en mairie (valant notification aux propriétaires dont l'adresse est inconnue) en application de l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ont notamment pour but cette identification des propriétaires effectifs à exproprier (et autres détenteurs de « droits réels. »)

Par ailleurs, 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 du même code fait alors une double obligation aux propriétaires (ou usufruitiers) concernés :

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

2- L'ENQUETE

L'arrêté préfectoral du 21 décembre 2018 porte ouverture d'une enquête publique parcellaire complémentaire du 17 au 31 janvier 2019

-en vue de l'acquisition des lots 13 (co-propriété du 67 rue de Billancourt) et lots 104, 116, 15 et 126 (co-propriété du 69 bis rue de Billancourt)

-et désignant Mme Catherine GOUSSARD en qualité de commissaire enquêteur.

2-1 TRAVAUX PREPARATOIRES

2-1-1 Rencontre avec le maitre d'ouvrage :

Le 18 décembre 2018, une visite sur les lieux avec les représentants de la mairie de Boulogne et de l'EPFIF a permis de visualiser le secteur de l'opération projetée et de localiser les lots à exproprier (2 appartements et 4 caves).

2-1-2 Publicité et information du public

-L'avis d'ouverture d'enquête parcellaire a été publié par voie d'affiche au moins 8 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée dans la commune de Boulogne-Billancourt aux lieux habituels d'affichage administratif et au droit du site.