

Le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'avis d'enquête était notamment mis en place en mairie et sur le site.

L'accomplissement de cette mesure a été certifiée par le maire (cf certificat en annexe 4)

-La publicité de l'avis a été assurée par voie de presse :

1ere parution dans le Parisien du 4 janvier 2019 (cf annexe 3)

2ème parution dans le Parisien du 17 janvier 2019 (cf annexe 3)

-Les notifications aux intéressés :

La procédure d'enquête concerne 5 lots nécessitant

-la rectification de l'état parcellaire pour y faire figurer tous les héritiers de M AB, décédé, propriétaire du lot n°13

-la notification individuelle de l'ouverture d'enquête à M RV époux sous le régime de la communauté de Mme MA propriétaire des lots 104 et 116

-la rectification de l'état parcellaire pour y faire figurer tous les héritiers de M JE, décédé, propriétaire des lots 15 et 126.

En application du code de l'expropriation et conformément aux termes de l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2018, l'EPFIF a procédé, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la notification individuelles de l'avis d'enquête aux 13 propriétaires identifiés à l'état parcellaire figurant au dossier à leur adresse connue.

Au vu du tableau de suivi établi par l'EPFIF (cf annexe 5) :

9 lettres ont été réceptionnées par leurs destinataires (les AR sont détenus par L'EPFIF)

2 lettres ont été adressées mais n'ont pas retirées

1 lettre NPAI a été renvoyée à une nouvelle adresse et n'a pas été retirée

1 lettre envoyée à l'étranger est arrivée au bureau d'échange mais n'est pas parvenue à son destinataire au moment de l'établissement du tableau.

Par courrier du 10 janvier 2019, L'EPFIF a notifié au Maire de Boulogne-Billancourt les lettres non réceptionnées par leurs destinataires pour affichage en mairie. Pour sécuriser la procédure, 7 autres lettres ont fait l'objet d'un affichage en mairie.

Le certificat du maire constatant que l'affichage de ces 11 lettres avait été effectué en mairie du 16 janvier au 4 février 2019 inclus a été remis au commissaire enquêteur (cf annexe 4).

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur considère que l'information du public a été réalisée conformément à la réglementation, l'ensemble des propriétaires réputés informés.

Les copies des notifications initiales, des accusés de réception et des réponses reçues sont tenues par l'EPPFIF. Par ailleurs, 2 fiches de renseignements ont été réceptionnées par l'EPPFIF.

2-1-3 Composition du dossier

Conformément à l'article R131-3 du code de l'expropriation, le dossier d'enquête comportait les pièces suivantes :

- un plan parcellaire des terrains et des bâtiments et des plans présentant les parcelles contenant les lots à exproprier
- un état parcellaire recensant la liste des propriétaires concernées.

2-2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-2-1 Dossier et registre

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête, soit du 17 au 31 janvier 2019 aux jours et heures précisées dans l'arrêté préfectoral dans les locaux de la mairie de Boulogne-Billancourt (direction de l'immobilier 1er étage).

Le registre a été paraphé et ouvert par le maire de Boulogne le 16 janvier 2019.

Il a été clos par le maire à la fin de l'enquête le 31 janvier 2019 à 17h30.

2-2-2-Permanences

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences en mairie de Boulogne-Billancourt les :

- jeudi 17 janvier de 9h à 12h
- mercredi 23 janvier de 14h30 à 17h30
- jeudi 31 janvier de 9h à 12h

L'enquête a été close le 31 janvier à 17h30.

A cet égard, le commissaire enquêteur tient à remercier les personnels concernés de la mairie de Boulogne-Billancourt pour la qualité de l'accueil et leur disponibilité pendant toute la durée de l'enquête.

2-2-3 Recueil des observations du public

-Durant les permanences :

Jeudi 17 janvier : aucune personne ne s'est présentée.

Mercredi 24 janvier : une personne, qui n'a pas souhaité décliner son identité mais se présentant comme riveraine, souhaitait connaître le périmètre de l'opération et son objet.

Jeudi 31 janvier : trois personnes se sont présentées durant cette permanence.

-une riveraine résidant bd de la Reine est venue faire part de son inquiétude concernant la hauteur des futurs bâtiments prévus sur le secteur de cette restructuration.

-un architecte riverain est venu évoquer le PLU en vigueur sur le secteur et les caractéristiques des futurs immeubles de l'opération de restructuration.

-Monsieur Aomar BENREJDAL , propriétaire indivis du lot 13, a souhaité consulter le dossier pour vérifier la liste des propriétaires du lot et connaître la suite de la procédure engagée.

-Sur le registre : 1 observation a été portée par monsieur Aomar BENREJDAL lors de sa venue le 31 janvier.

« Mr BENREJDAL Aomar représentant l'indivision, n'accepte pas l'offre de rachat soit 6000€/m2.nous demandons le prix du marché qui correspond à 10 000€du m2 pour le lot 13 du 67 rue de Billancourt 92100 Boulogne. »

-Par courrier : aucun courrier n'a été adressé à l'attention du commissaire enquêteur.

3 –EXAMEN DES OBSERVATIONS

3-1 Observations hors champ d'enquête

Les observations présentées oralement par les 3 riverains susmentionnés et non propriétaires concernés sont hors champ de la présente enquête parcellaire complémentaire.

Il leur a été cependant précisé l'objet de la présente enquête et indiqué que l'opération, après avoir fait l'objet d'une enquête publique en 2015, avait été déclarée d'utilité publique en 2016.

Des éléments complémentaires peuvent être obtenus auprès du maître d'ouvrage sur les modalités, les caractéristiques et la poursuite de cette opération. Il leur a été conseillé de se rapprocher de ce dernier s'ils le souhaitent.

3-2 Observation de M BENREJDAL

Outre l'observation portée sur le registre par laquelle il indique n'être pas d'accord avec l'offre de rachat de son bien proposé par l'EPFIF, M BENREJDAL a informé du décès de sa mère madame Messaouda MEZALI. Il a par ailleurs indiqué chercher des solutions de logement pour le locataire qui occupe actuellement les lieux.

Il lui a été indiqué que si les lots étaient déclarés cessibles, et en l'absence d'accord amiable avec le maître d'ouvrage, la procédure se poursuivrait par voie d'expropriation devant le juge de l'expropriation. Il lui a été conseillé de reprendre contact avec l'EPFIF.

3-3 Eléments fournis par l'EPFIF

- Mme CASSES, chef de projet foncier à l'EPFIF, a fourni l'ensemble des notifications adressées aux propriétaires identifiés, assuré le suivi des retours des AR et la notification en mairie des documents non réceptionnés.
 - Deux fiches de renseignements lui ont été retournées par les propriétaires dont celle notamment de Mme AUCLAIR VARENNE dont le logement est occupé par un locataire.
 - Concernant le décès de Mme MEZALI, elle indique se rapprocher des héritiers pour obtenir un acte officiel pour que l'état parcellaire puisse être rectifié et précise que M BENREJDAL a fourni de nouveaux éléments concernant la superficie de son logement.
- Elle indique par ailleurs que les négociations avec les propriétaires ne sont pas closes.

Je remercie Mme CASSES pour ces éléments et sa disponibilité durant toute cette enquête.

Fait à Issy les Moulineaux le 20 février 2019



Catherine GOUSSARD
Commissaire enquêteur

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PORTANT SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE RELATIVE A L'OPERATION DE RESTRUCTURATION URBAINE DU SECTEUR CHATEAUDUN A BOULOGNE-BILLANCOURT

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 13 (co-propriété du 67 rue de Billancourt) et lots 104 et 116, 15 et 126 (co-propriété du 69 bis rue de Billancourt) nécessaires à la réalisation de l'opération de restructuration urbaine du secteur Chateaudun.

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.

Les notifications ont été faites aux propriétaires identifiés et ceux-ci ont eu la possibilité de faire valoir leurs observations sur cette enquête.

Déroulé de l'enquête

Quatre personnes se sont présentées : 3 riverains dont les préoccupations étaient hors champ d'enquête et 1 propriétaire concerné.

Une observation a été portée sur le registre papier .

Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur.

Conclusions du commissaire enquêteur

Aux termes de cette enquête, après examen du dossier, de l'analyse faite des documents transmis par l'EPFIF, et les contacts pris avec la représentante de l'EPFIF,

je considère :

Que le dossier d'enquête a été constitué conformément aux dispositions du code de l'expropriation,

Que l'enquête publique a été conduite dans les formes réglementaires,

Que les propriétaires, informés de la procédure, ont été à même de se faire connaître s'ils n'avaient pas été identifiés au préalable, de présenter leurs observations écrites et de faire connaître leurs locataires auprès de l'expropriant,

Que l'expropriant peut encore poursuivre les négociations avec les propriétaires concernés,

Que les parcelles concernées par la présente enquête sont bien incluses dans le périmètre de l'opération déclarée d'utilité publique par arrêté du 12 février 2016.

Dans ces conditions,

Je donne un avis favorable sans réserve à l'enquête parcellaire complémentaire au bénéfice de l'EPFIF, en vue de l'acquisition des lots 13 (co-propriété du 67 rue de Billancourt) et lots 104 et 116, 15 et 126 (co-propriété du 69 bis rue de Billancourt) nécessaires à la réalisation de l'opération de restructuration urbaine du secteur Châteaudun à Boulogne-Billancourt.

Fait à Issy les Moulineaux le 20 février 2019



Catherine GOUSSARD
Commissaire enquêteur