

Procédure d'enquête publique DUP - Parcellaire

Ville de Châtenay-Malabry : Projet de renouvellement urbain du sud de l'avenue Salengro

Rapport et conclusions

JY Laffont Commissaire Enquêteur

La ville de Châtenay-Malabry est une commune du Sud des Hauts de Seine qui compte un peu plus de 33 000 habitants.

Intégrée au Territoire Vallée Sud Grand Paris, elle va connaître de profondes transformations dues d'une part au départ de grandes institutions d'enseignement supérieur (Ecole Centrale et Faculté de Pharmacie), à l'arrivée en 2023 du tram T10 et la réalisation de nombreux projets de constructions nouvelles ou d'aménagements de logements existants comme celui de la Cité Jardin de la Butte Rouge qui compte plus de 4 000 logements répartis sur plus de 70 hectares.

Dans ce cadre, l'avenue Salengro porte des enjeux significatifs. Pour la commune, elle est un élément important de la circulation nord-sud. A son extrémité sud, elle permet l'accès à l'autoroute A86 par la rue Jean Baptiste Clément. Enfin, à l'emplacement de l'ancienne faculté de pharmacie située à proximité, il est prévu de réaliser une zone d'activité économique tournée vers la ville.

L'aménagement de l'avenue Salengro est donc un enjeu important pour la ville de Châtenay Malabry.

Cet enjeu avait déjà été explicitement inscrit dans le PADD adopté le 20 décembre 2012 qui avait repéré l'avenue Salengro comme « un secteur potentiel de renouvellement urbain ». Ceci avait en conséquence entraîné un changement du classement de la zone dans le PLU de zone UCa en zone UC.

Par ailleurs, le plan local de l'habitat voté le 18 décembre 2015 prévoit la construction de 900 logements entre 2015 et 2020 pour la seule commune de Châtenay-Malabry.

La volonté de promouvoir un aménagement important de cette voie correspond donc au double objet de rénover la circulation sur cet axe et d'en faire profiter le plus d'utilisateurs potentiels en densifiant les constructions.

De nombreux projets sont déjà mis en œuvre le long de la rue Salengro. Par exemple, entre les numéros 118 et 134 de la rue, sur un terrain presque mitoyen de celui concerné par les deux enquêtes, une société a construit deux ensembles à R+4 soit 124 logements.

Plus au sud, vers les numéros 140 et suivants, la mairie s'attend à une modification prochaine de l'affectation des parcelles occupées pour l'instant par un petit immeuble et deux pavillons.

Le numéro 136 est donc à la charnière entre un programme en cours de chantier et une probable rénovation urbaine.

A ce numéro, ont été construits deux petits immeubles, achevés en 2005. Ils occupent les parcelles section U n° 134, 136, 138 et 140.

Le permis de construire accordé en 1999 et modifié en 2003 prévoyait que l'immeuble en fond de parcelle devait comprendre 8 logements en R+3 tandis que l'immeuble sur rue était affecté à des locaux professionnels.

La réalisation fut différente : les combles de l'immeuble du fond ont été transformés en logements. De même, les locaux à usage professionnel ont été aménagés en trois locaux d'habitation.

Par ailleurs, le promoteur a disparu avant de finir les travaux et les procédures intentées par les occupants ou la mairie n'ont pas eu de suite.

Les logements, mal finis, parfois dangereux, se sont progressivement vidés de leurs habitants. Certains appartements ont été squattés jusqu'en 2016.

Aujourd'hui, à la connaissance de la mairie, il n'y a plus qu'une seule famille qui occupe encore un appartement.

Devant cette situation et afin de poursuivre son projet de réaménagement urbain, la ville de Châtenay-Malabry a décidé de procéder au rachat des deux immeubles et du terrain d'assiette comportant également des places de parking.

Elle s'est rapprochée des 8 propriétaires et a réussi à trouver un accord avec 7 d'entre eux au prix évalué par France Domaines.

Le maire a été autorisé à signer les actes d'achat par 7 délibérations de deux conseils municipaux de septembre et novembre 2017 et les actes de vente ont été signés en décembre 2017.

La ville de Châtenay-Malabry est donc propriétaire des 24 lots qui constituaient la copropriété à l'exception des lots 1 (appartement) et 12 (place de parking) qui appartiennent toujours au 8^{ème} propriétaire qui malgré de multiples relances reste non vendeur.

Face à ce silence récurrent, la mairie a décidé d'engager une procédure d'expropriation.

La délibération du conseil municipal l'y autorisant date du 5 juillet 2018, (annexe 1)

La préfecture des Hauts de Seine a été saisie le 25 juillet 2018,

le tribunal administratif de Cergy Pontoise a reçu la demande le 14 novembre 2018,

Le commissaire enquêteur, Jean-Yves Laffont, a été désigné le 19 novembre 2018, (annexe 2)

En lien avec la préfecture des Hauts de Seine, la période retenue pour l'enquête a été fixée du 28 janvier au 22 février 2019, soit 26 jours consécutifs . cf arrêté (annexe 3).

Cadre réglementaire

Comme dans toute déclaration d'utilité publique l'enquête est double et comprend une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique qui a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si le projet envisagé présente bien un caractère d'utilité publique. Elle comprend également une enquête parcellaire qui a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration d'utilité publique est demandée et d'en identifier exactement les propriétaires.

En application de l'article R.131-14 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire peut être effectuée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique si l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser les plans parcellaires et la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique.

Ce sont donc ces deux enquêtes qui ont été conduites du 28 janvier au 22 février 2019.

Organisation de l'enquête :

Une première rencontre a été organisée entre le commissaire enquêteur et un représentant de la ville de Châtenay-Malabry, Monsieur François RODDE Directeur-Adjoint des services techniques chargé de l'aménagement et de l'urbanisme. Cette réunion a permis de définir le planning figurant en annexe 4

Le planning retenu a été respecté dans toutes ses composantes aussi bien par la ville de Châtenay-Malabry que par le commissaire enquêteur.

Les publications et les affichages ont été réalisés dans les délais dans « les Nouvelles de Châtenay-Malabry » de février 2019, dans différentes éditions du « Parisien » des 15 et 29 janvier 2019 et sur les panneaux d'affichage de la ville.

A la demande du commissaire enquêteur une affiche a été apposée sur les lieux mêmes objets de la demande d'expropriation. (CF Annexe 5)

Un dossier comprenant toutes les pièces nécessaires ainsi qu'un registre des observations ont été mis à la disposition du public auprès de l'accueil des services techniques de la Mairie.

Parallèlement plusieurs lettres recommandées ont été envoyées directement au propriétaire du dernier appartement Monsieur Zamrawy Ahmed ainsi qu'à son épouse, Madame Zamrawy Mona..Aucune n'a été réclamée. Par mail en date du 18 février 2019, Monsieur Zamrawy a été personnellement informé de l'existence de l'enquête et de ses éventuelles conséquences.

Déroulement de l'enquête

Quatre permanences ont été organisées

- le lundi 28 janvier 2019 de 9h à 12h
- le mardi 5 février 2019 de 14h à 17h
- le mardi 12 février 2019 de 9h à 12 h
- le vendredi 22 février 2019 de 14h à 17h

Le local mis à disposition était confortable et parfaitement adapté à la réception du public. Les séances se sont d'autant mieux passées qu'une seule visite du public a eu lieu et qu'aucune observation n'a été déposée.

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur le le vendredi 22 février 2019 à 17h00.

Aucune remarque n'a été écrite sur les registres.

Synthèse des observations et de la réponse du responsable du projet

Le procès verbal par lequel le commissaire enquêteur constate l'absence de remarques du public a été remis en mains propres à l'autorité compétente le 26 février 2019. (Annexe 6)

La réponse de la mairie de Châtenay-Malabry prenant acte de l'absence d'observations a été transmise au commissaire enquêteur le 11 mars 2019. (Annexe 7).

Vendredi 22 mars 2019

Le commissaire enquêteur

JY Laffont

Annexe 1

Délibération du conseil municipal de Châtenay-Malabry autorisant le maire à engager une procédure d'expropriation



CHÂTENAY-MALABRY

République Française

Liberté - Egalité - Fraternité

Folio n°18 -

Délibération n°068

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 5 JUILLET 2018

URBANISME - TRAVAUX

Renouvellement urbain du sud de l'Avenue Roger Salengro – Acquisition des derniers lots au 136 Avenue Roger Salengro – Demande d'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire en vue de leur expropriation – Demande d'un arrêté déclarant d'utilité publique et cessible les derniers lots à acquérir de l'immeuble au 136 Avenue Roger Salengro.

L'AN DEUX MIL DIX-HUIT, le 5 juillet à 19 heures 30, le CONSEIL MUNICIPAL de la commune de CHÂTENAY-MALABRY légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Premier Vice-Président du Conseil Départemental.

VOTE

POUR : 38

CONTRE : 1

PRÉSENTS

M. SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Premier Vice-Président du Conseil Départemental.

M. MARTINERIE, Mme FRAISSINET, M. BACHELIER, Mme TSILIKAS, Mme FOMBARON, M. GHIGLIONE, M. CANAL, M. DE SAINT-JORES, Mme PEYTHIEUX, Mme CHINAN, Adjoint au Maire.

Mme SALL, M. KORDJANI, Mme GUILLARD, M. COQUIN, Mme HELIES, M. DEBROSSE, M. LANGERON, M. FEUGERE, M. DEBRAY, Mme CHOQUET, M. NAYAGOM, Mme DEFACQ-MULLER, M. ROLAO, Mme LEON, M. BALTZER, Mme AUFFRET, M. DESSEN, M. VERHÉE, Mme SENE, M. LEMOINE, Mme BOXBERGER, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS

M. SEGAUD, Adjoint au Maire.

Mme BOUCHARD, Mme PUYFAGES, M. TEIL, Mme SOURY, Mme BOYER, Mme DELAUNE, Conseillers municipaux.

PROCURATIONS

M. SEGAUD	procuration à	M. GHIGLIONE
Mme BOUCHARD	procuration à	Mme SALL
Mme PUYFAGES	procuration à	M. DEBROSSE
M. TEIL	procuration à	M. ROLAO
Mme SOURY	procuration à	M. DEBRAY
Mme BOYER	procuration à	Mme AUFFRET
Mme DELAUNE	procuration à	M. LEMOINE

SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Monsieur Gilles DEBROSSE, Conseiller municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles R 112-1 et suivants et R 131-3 et suivants,

VU l'article 1 de la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris fixant un objectif de construction de 70.000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal de Châtenay-Malabry le 20 décembre 2012, mis à jour le 18 février 2015, mis en compatibilité par l'arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine 2016-174 du 11 octobre 2016 portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la réalisation du Tramway T 10 Antony-Clamart et modifié le 28 mars 2017 et le 21 novembre 2017,

VU le Plan Local de l'Habitat 2015-2020 adopté par la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre le 18 décembre 2015,

VU les délibérations n°105, 106, 107, 108, 109, 110 du Conseil Municipal du 28 septembre 2017 autorisant Monsieur le Maire à signer les actes d'acquisition des lots n°3 et 10, n°4 et 13, n° 5 et 11, n°6 et 14, n°7 et 18, n°8, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 23 et 24 au 136 Avenue Roger Salengro,

VU la délibération n°139 du Conseil Municipal du 23 novembre 2017 autorisant le Maire à signer l'acte d'acquisition des lots n°2 et 9 au 136 Avenue Roger Salengro,

VU la signature des actes authentiques les 13 novembre 2017 pour les lots n°3 et 10, le 16 novembre 2017 pour les lots n°7 et 18, le 12 décembre 2017 pour les lots n°2 et 9 et n°6 et 14, le 13 décembre 2017 pour les lots n°8, 15, 16, 17 et 19 et n°21, 22, 23 et 24 (ex lot n°20) et le 14 décembre 2017 pour les lots n°4 et 13 et n°5 et 11,

VU l'avis des domaines du 10 août 2017,

CONSIDÉRANT que la Ville mène actuellement une transition de son territoire pour faire évoluer l'offre de logements et d'activités tout en respectant le cadre historique et patrimonial de la Ville,

CONSIDÉRANT que le PADD du PLU prévoit en orientations de l'axe 1 « *d'adapter les évolutions des quartiers selon leur identité et leurs fonctions* » en précisant que Châtenay-Malabry est une ville dont les contours des quartiers sont globalement clairement définis et à l'intérieur desquels les enjeux d'évolution à anticiper dans le PLU sont radicalement différents ; si certains secteurs ne sont pas appelés à se transformer de manière substantielle, notamment les quartiers traditionnels pavillonnaires mais aussi certains collectifs comme la Butte Rouge, d'autres au contraire sont au contact direct des transformations profondes attendues et souhaitées dans le cadre du projet de ville. Ainsi, il s'agit donc de :

- *Mener des actions de renouvellement du tissu urbain dans les secteurs les lieux desservis par les transports collectifs*
- [...]
- *Inciter aux opérations de renouvellement urbain notamment sur les rues Vincent Fayot, le sud de l'avenue Salengro, l'avenue du Bois, l'avenue de la Division Leclerc, le pôle gare de Robinson.*
- [...] »

CONSIDÉRANT que le PADD a fixé pour objectif l'évolution du secteur sud de l'Avenue Roger Salengro entre la Rue Jules VERNE et Rue VERDUN, classée en secteur Uc (habitat collectif),

CONSIDÉRANT les évolutions du règlement de la zone Uc du PLU, sur le secteur sud de l'Avenue Roger Salengro,

CONSIDÉRANT que l'immeuble au 136 Avenue Roger Salengro, cadastré section U n°134, 136, 138 et 140 est au centre du renouvellement du tissu urbain sur le secteur sud de l'Avenue Roger Salengro défini par le PADD,

CONSIDÉRANT que l'immeuble au 136 Avenue Roger Salengro est également au centre des transformations profondes attendues sur la Ville, notamment par son positionnement à la croisée de deux axes centraux de la Ville, l'Avenue de la Division Leclerc en profonde mutation et qui accueillera prochainement le tramway et l'Avenue Roger Salengro, axe majeur rejoignant le RER Robinson,

CONSIDÉRANT que cet immeuble est désigné comme prioritaire dans cette opération de renouvellement du sud de l'Avenue Salengro compte tenu des difficultés qu'il a présenté depuis sa construction : non-respect du permis de construire, immeuble non achevé, promoteur disparu, actions impossibles des acquéreurs, procès-verbal de la Ville pour non-respect du permis de construire adressé au Procureur de la République sans qu'aucune poursuite n'ait pu être menée, local sur voirie qui n'a jamais accueilli de commerces et est muré sur rue depuis des années, utilisation de ce local pour les activités de marchands de sommeil, squatts, vandalisation,

CONSIDÉRANT l'objectif fixé par le Plan Local de l'Habitat au titre de la Territorialisation des Objectifs de Logements, de production de 900 logements sur Châtenay-Malabry pour la période 2015-2020,

CONSIDÉRANT que la ville souhaite acquérir l'immeuble pour pouvoir faire procéder à sa démolition en vue de l'édification d'un nouveau programme immobilier permettant de répondre au renouvellement du tissu urbain prévu par son PADD et répondre aux besoins en terme de logements,

CONSIDÉRANT l'absence d'initiative privée pour le rachat de cette parcelle compte tenu du passif de l'immeuble et la pluralité de propriétaires et que la ville doit ainsi impulser la libération de cette parcelle pour pouvoir faire réaliser un programme immobilier correspondant à l'objectif de renouvellement urbain du sud de l'Avenue Roger Salengro,

CONSIDÉRANT que l'immeuble est actuellement constitué de 8 appartements et que potentiellement au regard des nouvelles règles du PLU, il sera possible d'édifier un immeuble R + 4 avec environ 23 logements, permettant ainsi d'accroître l'offre de logements,

CONSIDÉRANT que cette opération pourra permettre de débloquer la constructibilité des parcelles voisines vers le sud, alors que les terrains au nord compris entre le 134 bis et le 154 Avenue Roger Salengro ont déjà pu faire l'objet d'un projet de construction de logements,

CONSIDÉRANT que la ville a déjà signé les actes d'acquisition avec tous les propriétaires au sein de l'immeuble, à l'exception d'un seul couple de propriétaires de l'immeuble, pour les lots n°1 et

12 (un appartement et un place de stationnement au sous-sol), soit 1 couple de propriétaires sur les 8,

CONSIDÉRANT que malgré les multiples prises de contacts avec ce dernier couple de propriétaires et notamment plusieurs propositions financières, les demandes de la Ville sont restées sans réponse,

CONSIDÉRANT que la ville souhaite ainsi pouvoir entamer une démarche d'expropriation sur les derniers lots de l'immeuble appartenant au dernier propriétaire,

CONSIDÉRANT que la procédure d'expropriation nécessite que le Préfet déclare d'utilité publique le projet et déclare cessible les lots de l'immeuble restant encore à acquérir,

CONSIDÉRANT que le lancement de cette procédure ne remet pas en cause la poursuite des négociations amiables,

VU les dossiers d'enquête publique et d'enquête parcellaire, dont doit être saisi le Préfet,

CONSIDÉRANT la saisine de la commission n°4 « Urbanisme et Logement, Travaux, Environnement, Développement Numérique »,

La commission entendue,

SUR PROPOSITION de Monsieur GHIGLIONE, rapporteur de ce dossier,

APRÈS en avoir délibéré,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : D'approuver le recours à une procédure de déclaration d'utilité publique pour l'acquisition des derniers lots de l'immeuble au 136 Avenue Salengro à Châtenay-Malabry, lots n°1 et n°12, cadastrés section U n° 134, 136, 138 et 140, menée en vue de la démolition des constructions et la réalisation d'un nouveau programme de logements dans l'objectif du renouvellement urbain du sud de l'Avenue Roger Salengro et le développement de l'offre de logements,

ARTICLE 2 : De demander au Préfet l'ouverture conjointe de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire,

ARTICLE 3 : D'autoriser Monsieur le Maire à adresser au Préfet le dossier d'enquête publique et le dossier d'enquête parcellaire conformes aux dispositions du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,

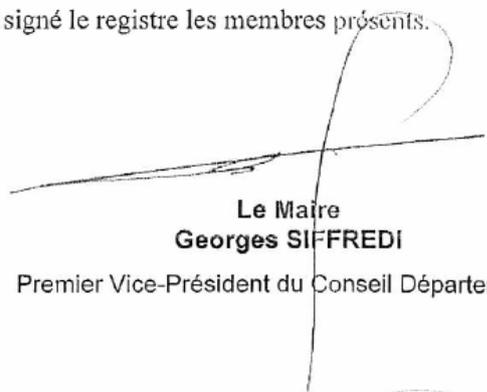
ARTICLE 4 : De demander au Préfet de prendre, au terme de l'enquête conjointe, un arrêté déclarant d'utilité publique la réalisation du projet susvisé, au profit de la Ville et un arrêté déclarant cessible les lots n°1 et 12 de l'immeuble situés au 136 Avenue Roger Salengro à Châtenay-Malabry, cadastrés section U n° 134, 136, 138 et 140.

ARTICLE 5 : D'autoriser le Maire à poursuivre les négociations amiables au cours de la procédure menée par le Préfet.

- ARTICLE 6 :** Ampliation de la présente délibération sera adressée à :
- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
 - Les propriétaires des lots n°1 et 12 à exproprier au 136 Avenue Roger Salengro.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus et ont signé le registre les membres présents.

Délibération
Reçue en Préfecture le : 06 JUIL 2019
Publiée ou affichée ou notifiée le : 06 JUIL 2019
Certifiée exécutoire par le Maire
En application de l'article L 2131-1 du C.G.C.T



Le Maire
Georges SIFFREDI

Premier Vice-Président du Conseil Départemental



Annexe 2 Décision du Président du Tribunal administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAIS

TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE CERGY-PONTOISE

DECISION DU 19/11/2018

N° E18000081 /95

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 14 novembre 2018, la lettre par laquelle la préfecture des Hauts-de-Seine demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *DUP- Parcellaire : Projet de renouvellement urbain du sud de l'avenue Salengro à Châtenay-Malabry ;*

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie par la commission des Hauts-de-Seine pour l'année 2018, arrêtée le 13 novembre 2017.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Yves LAFFONT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la préfecture des Hauts-de-Seine et à Monsieur Jean-Yves LAFFONT.

Fait à Cergy, le 19/11/2018

Le Président

Signé

G. Hermitte

Pour ampliation, Le greffier

Annexe 3 :

Arrêté du préfet de Hauts de Seine autorisant l'ouverture de l'enquête



PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté DCPAT/BEICEP n°2018-190 du 7 décembre 2018 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de la Ville de Châtenay-Malabry, concernant le projet de renouvellement urbain du sud de l'avenue Roger Salengro à Châtenay-Malabry

LE PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu** le décret du 26 août 2016 portant nomination de M. Pierre Soubelet en qualité de préfet des Hauts-de-Seine ;
- Vu** le décret du 22 août 2017 portant nomination de Monsieur Vincent Berton en qualité de secrétaire général de la préfecture des Hauts-de-Seine ;
- Vu** la délibération du 5 juillet 2018 du conseil municipal de la commune de Châtenay-Malabry sollicitant l'organisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe concernant le projet de renouvellement urbain du sud de l'avenue Roger Salengro à Châtenay-Malabry ;
- Vu** le courrier du maire de la commune de Châtenay-Malabry en date du 25 juillet 2018 sollicitant l'ouverture de l'enquête publique susmentionnée ;
- Vu** le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique composé conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le dossier d'enquête parcellaire composé conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** la décision du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 19 novembre 2018 désignant Monsieur Jean-Yves Laffont en qualité de commissaire enquêteur ;
- Vu** les dispositions de l'article L.122-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatif aux opérations concernant des immeubles soumis au régime de la copropriété ;

Considérant qu'il est nécessaire d'autoriser le recours à la procédure d'expropriation pour acquérir les emprises des parcelles mentionnées dans l'état parcellaire inclus dans le dossier d'enquête parcellaire et faisant partie de copropriétés ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ADRESSE POSTALE : 167 - 177, avenue Joliot-Curie - 92013 Nanterre Cedex
COURRIEL : courrier@hauts-de-seine.gouv.fr
INTERNET : <http://www.hauts-de-seine.gouv.fr>

ARRÊTE

ARTICLE 1 – Il sera procédé du lundi 28 janvier au vendredi 22 février 2019 inclus, soit pendant 26 jours consécutifs :

- à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la réalisation du projet de renouvellement urbain du sud de l'avenue Roger Salengro à Châtenay-Malabry ;
- à une enquête parcellaire, au bénéfice de la Ville de Châtenay-Malabry, en vue de l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de cette opération, et indiquées sur l'état parcellaire figurant au dossier d'enquête.

ARTICLE 2 – Monsieur Jean-Yves Laffont, directeur des hôpitaux en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 3 – Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Châtenay-Malabry – Hôtel de Ville, 26 Rue du Docteur le Savoureux, 92290 Châtenay-Malabry, Direction des Services Techniques (2^{ème} étage), accessible du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

ARTICLE 4 – Pendant toute la durée de l'enquête du lundi 28 janvier 2019 - 8h30 au vendredi 22 février 2019 – 17h30, le dossier d'enquête d'utilité publique et un registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par le maire de la commune concernée, seront déposés à la mairie de Châtenay-Malabry – Hôtel de Ville, 26 Rue du Docteur le Savoureux, 92290 Châtenay-Malabry, Direction des Services Techniques (2^{ème} étage).

Chacun pourra en prendre connaissance, et consigner éventuellement ses observations sur ce registre, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Les observations pourront également être adressées par écrit, à la mairie de Châtenay-Malabry, à l'attention personnelle du commissaire enquêteur.

Pendant quatre permanences, le commissaire enquêteur recevra, en personne, les observations du public aux jours, lieux et horaires suivants :

mairie de Châtenay-Malabry – Hôtel de Ville, 26 Rue du Docteur le Savoureux, 92290 Châtenay-Malabry, Direction des Services Techniques (2^{ème} étage) :

- le lundi 28 janvier 2019 de 9h à 12h
- le mardi 5 février 2019 de 14h à 17h
- le mardi 12 février 2019 de 9h à 12 h
- le vendredi 22 février 2019 de 14h à 17h

ARTICLE 5 - Le plan parcellaire et la liste des propriétaires ainsi qu'un registre d'enquête parcellaire côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront également déposés à la mairie de Châtenay-Malabry pendant le délai fixé à l'article 4 du présent arrêté, aux jours et heures indiqués précédemment.

ARTICLE 6 – Notifications individuelles du présent arrêté seront faites par l'expropriant, à chacun des intéressés, séparément au mari et à la femme, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception avant le 28 janvier 2019, date de l'ouverture de l'enquête, aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R.131-6 du code de l'expropriation, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire, qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

ARTICLE 7 - Ces notifications sont accomplies en application des dispositions des articles L.311-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui précise « *qu'en vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.*

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité ».

ARTICLE 8 - Dès publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la préfecture des Hauts-de-Seine – direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques – section enquêtes publiques et actions foncières – 167-177 avenue Joliot-Curie – 92013 Nanterre cedex.

ARTICLE 9 - Le public sera informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera publié par voie d'affiches huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, et éventuellement par tous autres procédés, dans la commune de Châtenay-Malabry aux lieux habituels d'affichage administratif.

L'accomplissement de cette mesure incombera au maire et sera certifié par lui.

ARTICLE 10 - A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Ces registres d'enquête, ainsi que les autres pièces de l'instruction qui auront servi de base à l'enquête, seront adressés par le maire au commissaire enquêteur, dans les vingt-quatre heures suivant la clôture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur dressera le procès-verbal de l'opération et le transmettra au préfet des Hauts-de-Seine (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques, section enquêtes publiques et actions foncières) avec le dossier, son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables au projet soumis à enquête (pour chacun des deux volets des enquêtes conjointes DUP et parcellaire), dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête d'utilité publique.

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à l'adoption du projet, le conseil municipal de la commune de Châtenay-Malabry est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au conseil municipal de la commune Châtenay-Malabry, ce dernier sera regardé comme ayant renoncé à l'opération.

ARTICLE 11 - Dès réception, un exemplaire du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressé par le préfet des Hauts-de-Seine au maire de Châtenay-Malabry, et au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la préfecture des Hauts-de-Seine et à la mairie de Châtenay-Malabry, ou pourront être consultés sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine :

<http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2018/CHATENAY-MALABRY>

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication de ces pièces à la mairie de Châtenay-Malabry ou à la préfecture des Hauts-de-Seine (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques, section enquêtes publiques et actions foncières).

ARTICLE 12 - Le projet de renouvellement urbain du sud de l'avenue Roger Salengro à Châtenay-Malabry fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique, au bénéfice de la Ville de Châtenay-Malabry, prise par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine, ou d'une décision de refus.

Ce projet fera également l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de la Ville de Châtenay-Malabry, ou d'une décision de refus.

Toute information relative au dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ou au dossier d'enquête parcellaire concernant le projet peut être demandée à la personne responsable du projet :

Monsieur le Maire de Châtenay-Malabry
Hôtel de ville
26 Rue du Docteur le Savoureux
92290 CHATENAY-MALABRY
Madame Aurélie TREHOUT DECOSSIN
Responsable de la Division des Affaires Juridiques
Tél : 01.46.83.45.44

ARTICLE 13 - Les frais d'affichage, de publication et l'indemnité allouée au commissaire enquêteur seront à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 14 - Le secrétaire général de la préfecture, le maire de Châtenay-Malabry et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Janterre, le 7 DEC. 2018

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Le préfet,

Vincent BERTON

Annexe 4 :

Planning de l'enquête

Contact Mairie de Chatenay-Malabry : Mr RODDE François,

DA services Techniques 01 46 83 45 04

Opérations	Dates
Désignation par le TA	19 novembre 2018
1ère rencontre avec la Mairie	14 janvier 2019
Rédaction de l'arrêté	7 décembre 2018
Dates début	Lundi 28 janvier 2019 09 Heures 00
Publication sur les panneaux administratifs (15 jours avant le début de l'enquête)	
1ere publication dans les journaux (15 jours avant le début de l'enquête)	
2 ^{ème} publication dans les journaux (8 jours après le début de l'enquête)	Avant le 4 février
Visite des lieux	
Permanence 1	Lundi 28 janvier 2019 De 09 heures à 12 heures
Permanence 2	Mardi 5 février 14 h 17 heures
Permanence 3	Mardi 12 février 09 h 12 heures
Permanence 4	Vendredi 22 février 14 h 17 heures
Date et heure de fin enquête	Vendredi 22 février 17 heures
Remise du rapport de synthèse (RV mairie) (8 jours après la fin de l'enquête)	Rendez-vous en mairie de Chatenay Malabry le 1 ^{er} mars 11 heures
Remise du mémoire en réponse. (15 jours après la remise du rapport de synthèse)	Au plus tard le 16 mars
Rapport définitif (30 jours après la fin de l'enquête)	Au plus tard 22 mars

Annexe 5

Affichage sur les locaux faisant l'objet d'une demande
d'expropriation au 136 avenue Salengro



Annexe 6

Synthèse des observations effectuées par le public

Procédure d'enquête publique

Ville de Châtenay-Malabry

DUP- Parcellaire : Projet de renouvellement urbain du sud de
l'avenue Salengro à Châtenay-Malabry

Synthèse des observations effectuées par le public

JY Laffont Commissaire Enquêteur

Le Maire de la ville de Châtenay-Malabry, autorité compétente, a décidé l'organisation d'une enquête publique pour obtenir l'avis des personnes concernées par le projet de renouvellement urbain du sud de l'avenue Roger Salengro à Châtenay-Malabry dans lequel elle souhaite libérer la parcelle située au 136 de l'avenue Salengro par l'acquisition de la totalité des appartements, places de stationnement et locaux d'activité pour réaliser un programme immobilier de logements.

A ce jour, 7 appartements sur les 8 existants ont fait l'objet d'un accord entre la ville de Châtenay-Malabry et les propriétaires. Pour le dernier une procédure d'expulsion est envisagée.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objectif de vérifier, après recueil des observations du public, si l'opération présente un réel caractère d'utilité publique.

Quant à l'enquête parcellaire, elle vise à déterminer les biens situés dans l'emprise du projet de la déclaration d'utilité publique et d'en identifier avec certitude les propriétaires.

En application de l'article R.131-14 du code de l'expropriation les deux enquêtes peuvent être menées simultanément si l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique.

Ces dispositions ayant été vérifiées, l'enquête a pu se dérouler normalement du lundi 28 janvier 2019 au 22 février 2019 inclus, soit pendant 26 jours consécutifs.

Ce document fait la synthèse des observations exprimées par le public.

Permanences

Quatre permanences ont été organisées :

- Lundi 28 janvier 2019, 09h-12h : 0 visite
- Mardi 5 février 2019, 14h-17h : 0 visites
- Mardi 12 février 2019 09h-12h : 1 visite, pas d'observation
- Vendredi 22 février 14h17h : 0 visite

Aucun courrier n'a été reçu ou déposé.

DUP- Parcellaire avenue Salengro à Châtenay-Malabry

Page 1 sur 2

Aucun mail n'a été reçu.

Aucune observation n'a été écrite dans les deux registres d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur constate l'absence complète d'observation sur les deux enquêtes malgré une information faite aussi bien auprès de l'ensemble des habitants de la ville de Châtenay-Malabry par les procédures habituelles qu'auprès du propriétaire du dernier logement.

Fait à Asnières, en deux exemplaires, le 25 février 2019

Remis en mains propres à l'autorité compétente le 26 février 2019

Le commissaire enquêteur



JY Laffont

Le représentant de l'autorité compétente



Ori REGAUD
Adjoint au Maire Délégué à l'Urbanisme
et au Logement

Annexe 7

Réponse de l'autorité compétente

REPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTE EGALITE FRATERNITE



CHÂTENAY-MALABRY

Monsieur Jean-Yves LAFFONT
Commissaire-Enquêteur
1 square de la Baume
78150 ROCQUENCOURT

Châtenay-Malabry, le 11 mars 2019

Services Techniques

Direction des Services Techniques
Dossier suivi par : F. RODDE
Tél. : 01.46.83.45.04
Nos Réf. : FR/CM 19/0172
OBJET : Enquête 136 avenue Roger Salengro
Procès-verbal de Synthèse

Monsieur,

À la suite de l'enquête qui s'est déroulée du 28 janvier au 22 février 2019, vous m'avez transmis votre procès-verbal de synthèse des observations du public.

À la lecture de celui-ci, je constate qu'aucune remarque n'a été formulée, de quelque façon que ce soit, pendant la durée de l'enquête.

Je vous informe en conséquence que je prends acte de cette absence d'observations.

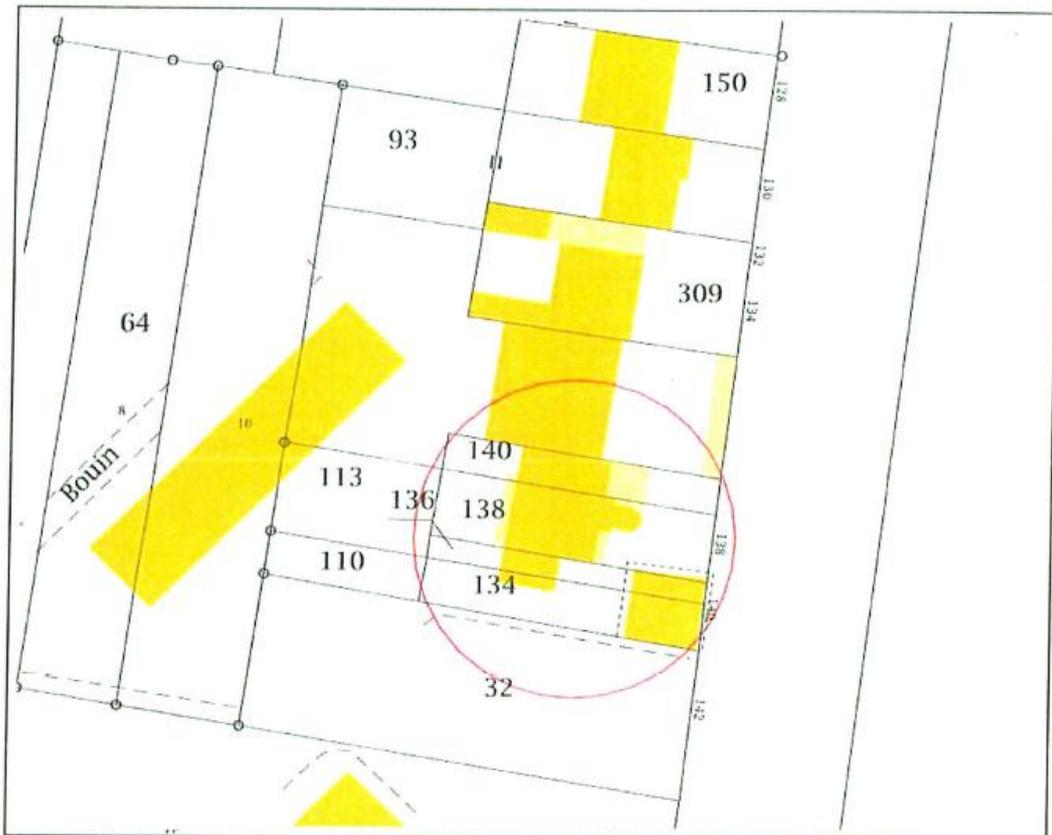
Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Carl SGAUD
Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme et au Logement

Hôtel de Ville • 26 rue du Docteur-Le-Savoureux • 92291 Châtenay-Malabry Cedex
Tél. : 01 46 83 46 83 • Fax : 01 46 83 45 61 • E-mail : infos@chatenay-malabry.fr
www.chatenay-malabry.fr

Annexe 8

Extrait du plan cadastral



U n°134, 136, 138, et 140

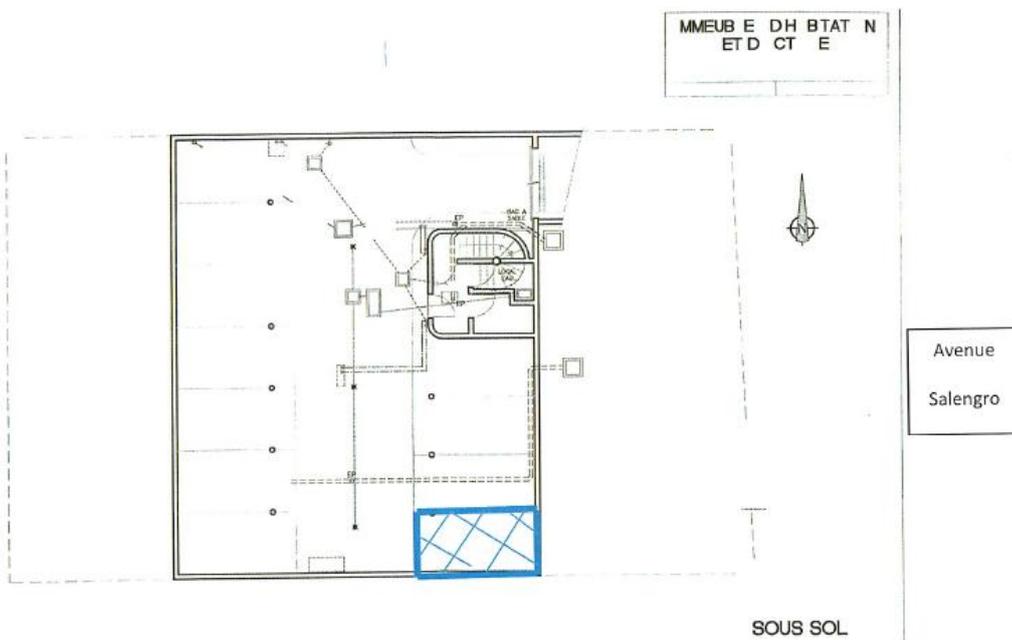
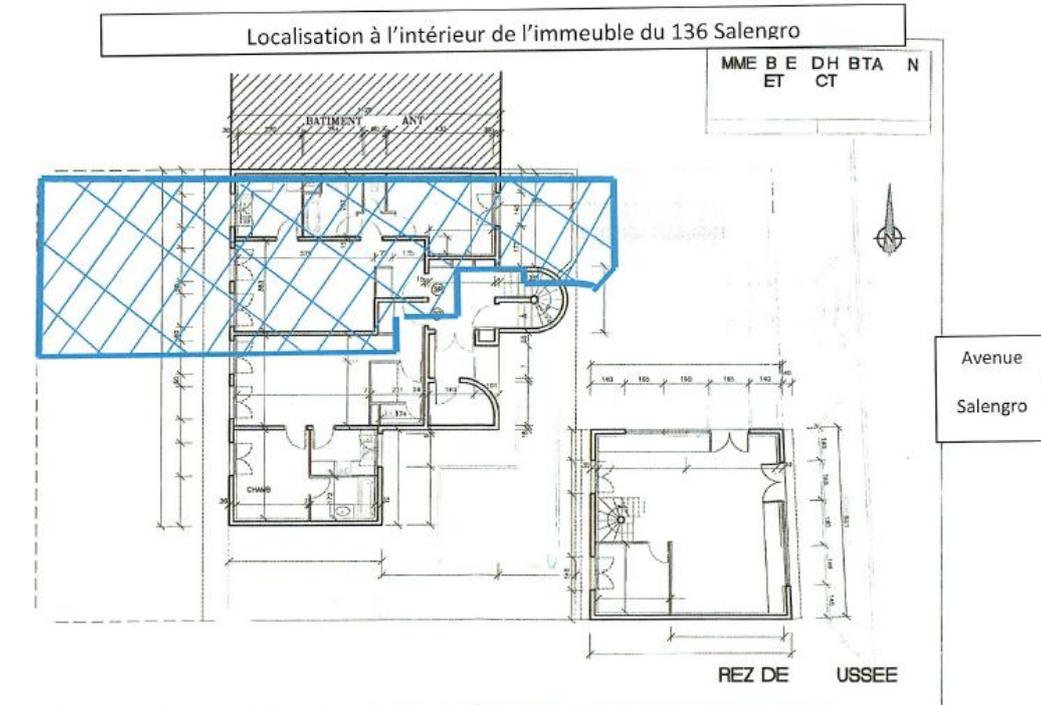
Plan cadastral – échelle 1/750

Annexe 9

Plan des locaux

PARTIE 1 : DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Localisation à l'intérieur de l'immeuble du 136 Salengro



Annexe 10

Extrait de l'avis de la DDFIP sur la valeur vénale des locaux

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation a été réalisée pour une période de validité de 12 mois à compter de la signature du présent avis.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques



Conclusions du Commissaire enquêteur

Sur la légalité de la demande de la mairie de Châtenay-Malabry

Le Maire de la ville de Châtenay-Malabry a été dûment mandaté par le conseil municipal pour effectuer une demande d'expropriation par une délibération en date du 5 juillet 2018. (Annexe 1)

La demande a été régulièrement envoyée à la Préfecture des Hauts de Seine.

Sur l'information du public

La population a été régulièrement informée de l'existence des deux enquêtes, de leur date et de leur durée et des modalités à utiliser pour faire connaître son avis.

La mairie a également fait des efforts tout particuliers pour informer les propriétaires de sa volonté de procéder à une demande d'expropriation. Plusieurs rencontres ont été organisées avec les propriétaires M. et Mme ZAMRAWY, ou avec leur fils, au moins 4 lettres recommandées ont été envoyées qui n'ont pas été retirées et plusieurs mails n'ont pas obtenu de réponse.

Le courrier d'information notifiant l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2018 qui n'a pas été retiré par M. ou Mme Zamrawi (RAR), a été affiché en mairie à partir du 25 janvier et pendant toute la durée de l'enquête.

Enfin, l'annonce des enquêtes a été affichée sur les lieux mêmes objets de la demande d'expropriation. (Annexe 5)

Sur la proposition financière

Conformément à la réglementation, la mairie a fait une proposition d'achat sur la base de la valeur vénale estimée par la direction départementale des finances publiques de Nanterre.

Cette dernière a rendu son avis le 10 août 2017 en estimant la valeur du lot 1 à 170 000€.

Toutefois, la direction départementale précise dans les articles 8 et 9 de son estimation que celle-ci n'est valable qu'un an et qu'elle n'est utilisable que dans le cadre d'une vente privée, à l'exclusion d'une procédure d'expropriation.

Une nouvelle estimation sera donc nécessaire.

Le commissaire émet un avis favorable sur la légalité de la procédure et recommande toutefois que la mairie de Châtenay-Malabry fasse la demande d'une nouvelle estimation de la valeur vénale des biens à exproprier auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques

Sur l'enquête parcellaire

Sur la détermination des lieux

L'enquête parcellaire a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration d'utilité publique est demandée et d'en identifier exactement les propriétaires.

Les documents figurant dans le dossier de consultation permettent d'identifier sans équivoque les lieux objets de l'enquête. Les locaux sont référencés en quatre parcelles sous les numéros U 134, 136, 138 et 140 du plan cadastral.(Annexe 8)

Le règlement de copropriété figurant également dans le dossier permet également d'identifier l'appartement et la place de parking à l'intérieur de l'immeuble. (Annexe 9)

Une visite sur place a permis de confirmer que les locaux concernés étaient bien ceux qui figurent dans le dossier.

Sur l'identification du propriétaire

Le dossier de consultation comprend également le document hypothécaire normalisé certifiant que M. et Mme ZAMRAWY sont bien les propriétaires des deux lots 1 et 12 qui font l'objet de la demande d'expropriation.

Considérant que les informations figurant dans le dossier permettent d'identifier sans équivoque les locaux et leurs propriétaires, le commissaire enquêteur émet un avis favorable aux conclusions de l'enquête parcellaire.

Sur la déclaration d'utilité publique

Le projet est conforme aux différents documents d'urbanisme relatifs à l'aménagement de la rue Salengro qui officialisent le rôle important que doit jouer cette rue dans l'aménagement du secteur que ce soit en termes de circulation ou en termes de construction de logements.

Le PADD du PLU indique que la volonté « *d'inciter aux opérations de renouvellement urbain (...) sur le sud de l'avenue Salengro* »

La zone est classée Uc (habitat collectif.) Le projet vise à remplacer un petit immeuble de 8 logements par un programme qui comprendra 23 logements.

La construction de 900 logements entre 2015 et 2020 sur la commune de Châtenay-Malabry est un objectif fixé par le Plan Local de l'Habitat

Cette opération pourra permettre de débloquer la constructibilité des parcelles voisines vers le sud et donc de construire d'autres logements

Il n'y a pas à ce jour d'initiative privée sur le bâtiment existant compte tenu de l'état général de l'immeuble et la multiplicité des propriétaires.

Par ailleurs la ville est déjà propriétaire de 7 logements sur 8.

Pour l'ensemble de ces raisons, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de l'expropriation des lots 1 et 12 de l'ensemble sis au 136 avenue Salengro à Châtenay-Malabry.

Fait à Asnières sur Seine, le 22 mars 2019

JY Laffont